PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sortimentsbeschränkungen

In dem Gewerbegebiet 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 qm Verkaufsfläche zulässig.

3. Sockelhöhe

Die OKFF-Höhe (Oberkante-Fertigfußboden-Höhe) wird bei Neuplanungen aufgrund des HQ_{Extrem} auf mindestens 14,25 m üNN (Meter über Normalnull) und maximal 14,60 m üNN festgesetzt.

4. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird für das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auf max. 11,00 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes in Meter ab Oberkante (OK) Erdgeschossfußboden. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch erforderliche Aufbauten für Gebäudetechnik bis um max. 3,0 m 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.

Ausnahmsweise ist in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ein Übungsturm in einer maximalen Höhe von 14,00 m über Oberkante Fertigfußboden zulässig

5. Ausschluss Vergnügungsstätten

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

6. Zufahrten und Stellplätze

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind an Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches Aufenthaltsbereiche im Freien wie Terrassen oder Balkone im Schallschatten der jeweiligen Gebäude anzuordnen. Alternativ sind schallabschirmende Maßnahmen vorzusehen.

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 $R'_{w,ges}$ 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 zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 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.

Schallschutz von Ruhe- bzw. Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Ruheräumen (Feuerwehrgebäude) oder von vorwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8. Dachbegrünung

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 10° sind zu mindestens 20 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

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)

Hinweise

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) anzuwenden.
Darüber hinaus wurden bei der Planung die einschlägigen Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien und technischen Regelwerke berücksichtigt.
Die in der Begründung genannten Gesetze, Vorschriften und Regelwerke können bei der Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden.

Abfallentsorgung/Altlasten/Kampfmittelbelastung

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.

Auf den dargestellten Flachen 1 und 2 sind aufgrund einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung des Büros für Geowissenschaften M&O GbR vom 18.09.2025 zu ergreifen.
Alle Arbeiten im Bereich des Altstandortes Mertens/Westermann, die in den Boden eingreifen, sind aufgrund der Nutzungshistorie und aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen gutachterlich zu begleiten. Alle auf dem Grundstück entnommenen Böden und sonstigen Auffüllungen sind vor der Abfuhr abfallrechtlich zu untersuchen und zu deklarieren sowie auf Grundlage der Deklaration zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der auf dem Gelände nach Baumaßnahmen in unversiegelten Bereichen verbliebene Boden sollte auf eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch geprüft werden. Eine Förderung von Grundwasser zur Verwendung als Trinkwasser ist auf der untersuchten Fläche auszuschließen. Aufgrund der Nutzungshistorie und der Schadstoffnachweise im Boden sollte das Grundwasser im Falle einer Entnahme zu Brauchwasserzwecken zuvor am Standort der Entnahme auf Schadstoffbelastungen geprüft werden.

Für das Plangebiet liegen zwei Luftbildauswertungen des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vor. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird in Teilbereichen eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen, eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Letztere muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

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

Bauverbots-/ Baubeschränkungszone

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen 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 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 Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich (§ 9 Abs.6 FStrG).

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.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 4 von 6, vom 31.12.2019 (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/Ems_-_Blatt03_HWGK_L.pdf). Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 14,32 m NN. Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 121-II sieht im Sinne einer ökologischen Niederschlagsbewirtschaftung eine dezentrale Versickerung des auf dem befestigten Flächen anfallenden Regenwassers am Ort des Anfalls vor. Die Versickerung kann oberflächennah in Form von Versickerungsmulden oder unter Einhaltung der gem. DWA-A 138-1 erforderlichen Sickerstrecke von 1,0 m zwischen der Sickersohle und dem mittleren Grundwasserhochstand in Form von Versickerungsbecken oder Rigolen erfolgen.

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. 121-II, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 19. Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121- II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 26.06.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2023 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 30.06.2023 aufgefordert worden.

Meppen, den 19. Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121-II und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Internetadresse und Dauer der Veröffentlichung wurden am 11.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht ist vom 17.02.2026 bis zum 20.03.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.02.2026 statt.

Meppen, den 19. Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 121-II nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

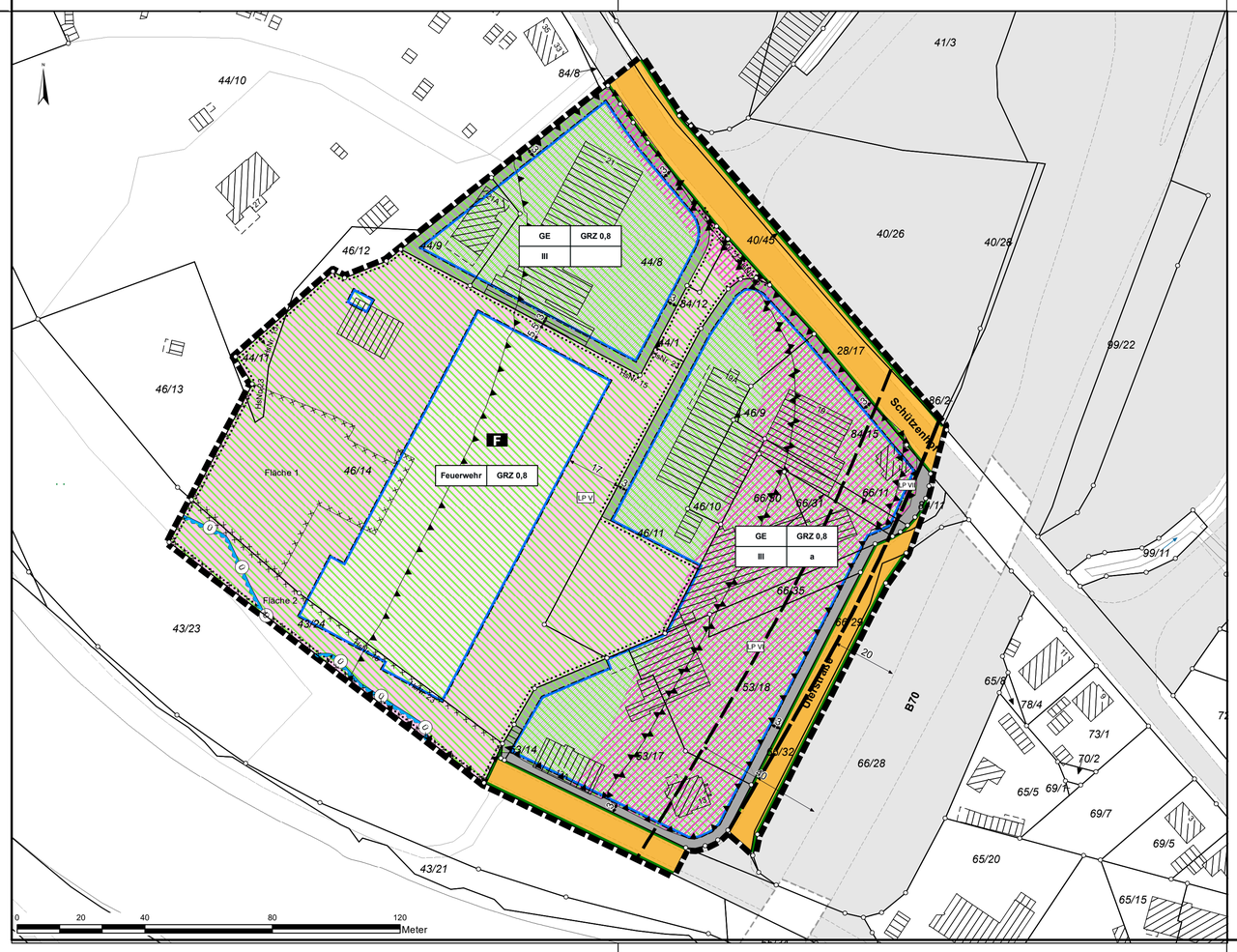
Meppen, den 19. Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 121-II ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.08.2026 im elektronischen Amtsblatt Nr. 26 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 05.08.2026 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 06. August 2026 (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.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

überbaubare Grundstücksfläche

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (es gilt die offene Bauweise; abweichend hiervon sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig)

Baugrenze

Abstandsmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

überbaubare Grundstücksfläche

F Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

0 Umgrenzung Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet

7. Sonstige Planzeichen

LPV Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. Lärmpegelbereich V

Einschränkungen für Aufenthaltsbereiche im Freien

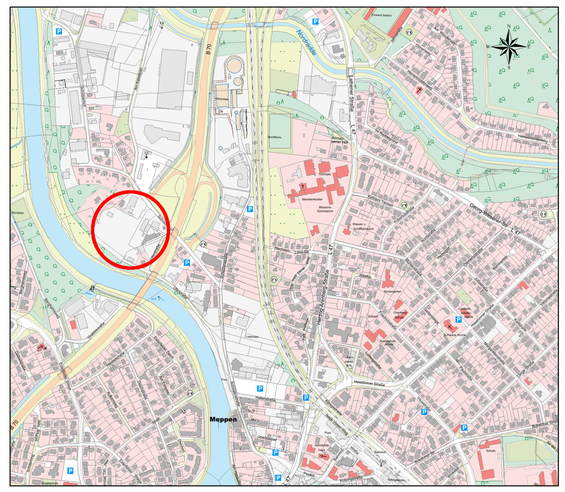
schallgedämpfte Lüfter für Ruhe-/Schlafräume

Baubeschränkungszone 40 m ab Fahrbahnkante

Bauverbotszone 20 m ab Fahrbahnkante

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	„Schützenhof - Teil II“	
Plan Nr. 121 - II	Stadtteil Neustadt	Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:	Projektbearbeitung:
gez. Giese	gez. Scherp

Stand: Satzung 06/2026