

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 56 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 134 - II, Baugebiet "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet II", bestehend aus der Planzeichnung, der Bekarte Lärm und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Planzeichnenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016 L.S. gez. Ostermann  
Bürgermeister i.V.

---

# Verfahrensvermerke

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 16.09.2014...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den .....  
.....  
.....

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.06.2016 gez. Meyer  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 04.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Meppen, den 17.06.2016 L.S. gez. Ostermann  
Bürgermeister i.V.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 - II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2016 bis 19.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 17.06.2016 L.S. gez. Ostermann  
Bürgermeister i.V.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016 L.S. gez. Ostermann  
Bürgermeister i.V.

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 134 - II ist damit am 15.07.2016 in Kraft getreten.

Meppen, den 18.07.2016 L.S. gez. Gebben  
Bürgermeister i.A.

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 134 - II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 134 - II und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Meppen, den 24.08.2017 L.S. gez. Giese  
Bürgermeister i.A.

### Begleitungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Meppen, den .....  
.....  
STADT MEPPEN  
Der Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

- In den Mischgebieten MI1 bis MI10 (gem. § 6 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungststätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) unzulässig.
- In dem durch Kernschrauf gekennzeichneten Bereich der Mischgebiete MI1 bis MI3 sind Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschoss unzulässig.
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.
- Die Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind in den Erdgeschoss Überschreitungen der Baugrenzen auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m zulässig.
- In den Mischgebieten MI8 bis MI10 sind Überschreitungen der Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für Treppenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 3,5 m und bis maximal 1,5 m Tiefe zulässig.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI5 sind Überschreitungen der Baugrenzen auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite für Treppenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 3,5 m und bis maximal 1,5 m Tiefe zulässig.
- In den Mischgebieten MI4 und MI5 sind Überschreitungen der Baugrenzen auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m zulässig.
- In den Mischgebieten MI4 und MI5 sind Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Wintergärten auf einer Länge bis maximal 3,0 m je Reihenhauseinheit und bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig. Für Einzelhäuser sind Überschreitungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses für Balkone und Wintergärten in der Summe bis zu einer Länge insgesamt maximal einem Drittel der Fassadenlänge und einer Tiefe bis maximal 1,5 m zulässig.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI3, MI8 und MI9 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 28,0 m über NN festgesetzt.
- In Mischgebieten MI1 bis MI3, MI8 und MI9 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen, Geländer von Dachterrassen und Aufgänge auf Dachterrassen bis maximal 1,20 m zulässig, wenn diese mindestens 3,0 m von der Fassadenfront entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen zurückspringen.
- Ausgenommen hiervon ist in den Mischgebieten MI1 bis MI3 der Bereich zwischen Baulinie und zurückgesetzter Baugrenze für das vierte Geschoss; hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über NN festgesetzt. Eine Überschreitung für die Brüstung von Dachterrassen in der nach der NBauO erforderlichen Höhe ist zulässig.
- Für Reihenhäuser sind oberhalb der Erdgeschoss Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Wintergärten auf einer Länge bis maximal 3,0 m je Reihenhauseinheit und bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig. Für Einzelhäuser sind Überschreitungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses für Balkone und Wintergärten in der Summe bis zu einer Länge insgesamt maximal einem Drittel der Fassadenlänge und einer Tiefe bis maximal 1,5 m zulässig.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI3, MI8 und MI9 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 28,0 m über NN festgesetzt.
- In Mischgebieten MI1 bis MI3, MI8 und MI9 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen, Geländer von Dachterrassen und Aufgänge auf Dachterrassen bis maximal 1,20 m zulässig, wenn diese mindestens 3,0 m von der Fassadenfront entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen zurückspringen.
- Ausgenommen hiervon ist in den Mischgebieten MI1 bis MI3 der Bereich zwischen Baulinie und zurückgesetzter Baugrenze für das vierte Geschoss; hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über NN festgesetzt. Eine Überschreitung für die Brüstung von Dachterrassen in der nach der NBauO erforderlichen Höhe ist zulässig.
- In den Mischgebieten, die in den rot umrandeten, mit GTGa1 und GTGa2 (Gemeinschaftstiefgarage) gekennzeichneten Flächen gelegen sind, sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Garagen in oberirdischen Geschossen sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete sowie in der privaten Grünfläche G1 innerhalb der rot umrandeten, mit GTGa1 und GTGa2 gekennzeichneten Flächen zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa1 zwischen den Planstraße 1 und 2 sind zu diesen Planstraßen zusammen an maximal 2 Stellen Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen den Planstraßen 2 und 3 sind zu diesen Planstraßen zusammen an maximal 3 Stellen Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen den Planstraßen 3 und 4 sind zu diesen Planstraßen zusammen an maximal 3 Stellen Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen den Planstraße 4 und der Hafenstraße sind zu diesen Straßen zusammen an maximal 3 Stellen Ein- und Ausfahrten zulässig.
- In den übrigen Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Mischgebiete zulässig.
- In MI1 westlich der Schützenstraße ist der südliche und südwestliche Rand des Baugebietes auf eine Geländeoberfläche von 14,02 m über NN aufzuführen; für die zu errichtenden Gebäude wird eine Höhe der Oberkante des Fertigbodens von 14,02 m festgesetzt.
- Die über diesen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen östlich der Schützenstraße sind erst zulässig, wenn eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 I auf der Fläche „Bahnanlage“ gelegene Schallschutzwand oder Stelwaukonstruktion mit einer Höhe von H = 2,00 m über Schienenoberkante mit einem möglichst geringen Abstand zum westlichen Gleis errichtet wurde. Die Lärmschutzwand bzw. das Stelwau-System muss - einschließlich der Anschlüsse an andere Bauteile - hinsichtlich der Schalldämmung DL<sub>s</sub> nach den ZTV-LW 06 der Gruppe B 3 ( $\alpha \geq 24$ ) in der Tabelle A1 der DIN EN 17532 entsprechen. Die Schalldämmung DL<sub>s</sub> der Lärmschutzeinrichtung muss der Gruppe A3 der ZTV-LW 06 (hoch absorbierend) entsprechen.
- In den in der Bekarte Lärm gekennzeichneten Lämpgebieten IV, V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,stab</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1:141008-mit-Aktis-Bestand-u-Top-Aufnahme.DXF	16.06.2014

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Scherben, Münzen, Knochen, Scherben von aufgefälligen Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsStzG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei Erdarbeiten muss im Plangebiet mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedere Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NdsStzG), diese kann verwehrt werden mit Aufträgen verbunden sein.
- Im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung Bodenbelastungen auf einzelnen Flächen möglich (Altstandorte). Sollen sich bei Tafelraumabnahme organologische (visuell/geruchslich) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke von Absenkungsmaßnahmen bzw. der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wurde und eine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
- Die Nutzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert eine vorherige Sanierung oder Sicherung.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbotsebene hinsichtlich des Artenzuchtrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Meppen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB treten sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 NBauO

- Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 - II.
- Fassaden: In Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Fassaden oberhalb der Erdgeschosses als Lochfassaden auszubilden. In Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist ausschließlich Verbindermauerwerk mit einem maximalen Putz-Holz-Metalanteil von 20 % der geschlossenen Fassadenanteile zulässig. Verbindermauerwerk ist ausschließlich in roten, rotbraunen, grauen und graubraunen Farbtönen zulässig. Für die verputzten Teile der Fassaden sind zusätzlich weißgelbliche weisse Farbtöne zulässig. Die Fassaden von Staffeleigebäuden sind ausschließlich mit dem gleichen Verbindermauerwerk (Material, Farbton) wie die Fassade der darunterliegenden Geschosse und mit einem maximalen Putz-Metal- und Holzanteil von 20 % der geschlossenen Fassadenanteile zulässig. Bei Staffeleigebäuden ist die für die Abmazzerschierung bei Dachterrassen auf der Ebene der Staffeleigebäude erforderliche Brüstung in der Form entsprechend erhöhten Altika auszubilden.

Lämpgebiet IV Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterirdische Räume u. a. : Büroräume u. a. :	erf. R <sub>w,stab</sub> = 40 dB erf. R <sub>w,stab</sub> = 35 dB
Lämpgebiet V Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterirdische Räume u. a. : Büroräume u. a. :	erf. R <sub>w,stab</sub> = 45 dB erf. R <sub>w,stab</sub> = 40 dB
Lämpgebiet VI Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterirdische Räume u. a. : Büroräume u. a. :	erf. R <sub>w,stab</sub> = 50 dB erf. R <sub>w,stab</sub> = 45 dB

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - ④ Geschossflächenzahl
  - 0,5 Grundflächenzahl
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - V zwingend
  - GH = 28,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Aufenthalt, Veranstaltung, Schwerklastumschlag und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
  - Zweckbestimmung: Aufenthalt, Veranstaltung und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
  - GSt/GTa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (GSt = Gemeinschaftsstellplätze, GTa = Gemeinschaftstiefgarage)
  - GL mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
  - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand H = 2,00m OK Gleis (Nachrichtlicher Hinweis)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Flächen in denen Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
  - geplante Geländeoberfläche über Normalnull (Zahlenangabe als Beispiel)
  - geplante Geländeoberfläche oder Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberfläche über Normalnull als Mindestmaß
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Stadt Meppen

## Landkreis Emsland

### Bebauungsplan Nr. 134 - II

#### Baugebiet: "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1: 10.000

June 2016 M. 1: 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26208 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet: www.nwp-ol.de