

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet I", bestehend aus der Planzeichnung, der Beikarte Lärm und den unten- und nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Meppen, den (öffentl.-bestellter-Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.02.2016 gez. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 – I (Gesamtbereich) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 – I (nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung) nebst Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 – I (nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.03.2015 bis 04.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 – I (nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung) nebst Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 – I (nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.12.2015 bis 15.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 134 – I (nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 134 – I ist damit am 29.02.2016 in Kraft getreten.

Meppen, den 19.02.2016 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 134 – I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 134 – I 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.

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

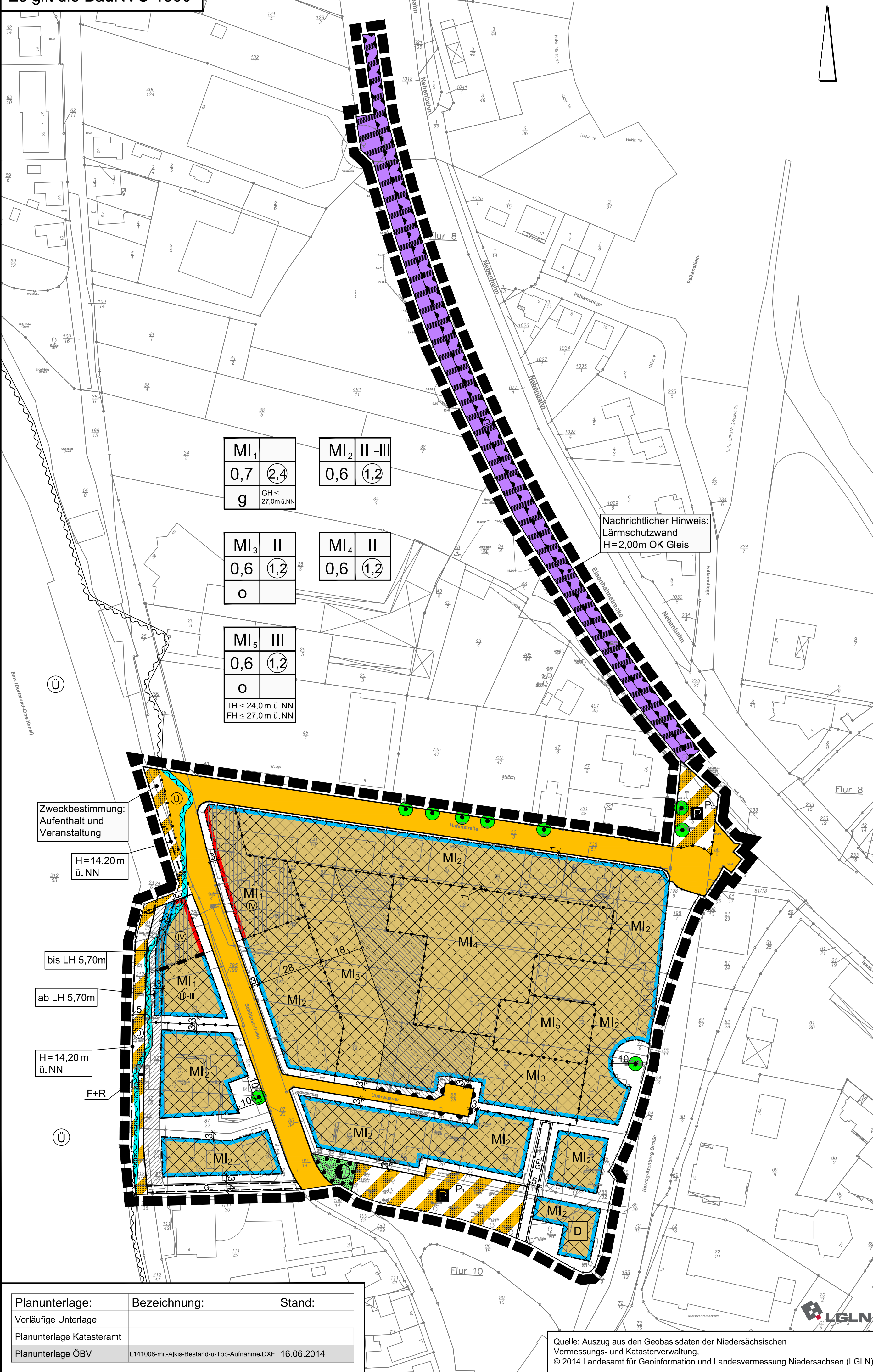
Meppen, den STADT MEPPEN
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- In den Mischgebieten MI1 bis MI5 (gem. § 6 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- In dem Mischgebiet MI4 sind ausschließlich Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) zulässig.
- In dem Mischgebiet MI5 sind oberhalb des dritten Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume (z. B. Wohnzimmer, Wohn-, Büro- und Sozialräume) zulässig.
- In durch Senkrecht-Schraffur gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes MI1 sind Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO den Erdgeschosses unzulässig.
- Überhalb der Erdgeschosses des Mischgebietes MI1 sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien für verglaste Balkone und Wintergärten auf einer Länge bis jeweils maximal 3,0 m und einer Tiefe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen in der Summe eine Länge von einem Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- In dem Mischgebiet MI1 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 27,5 m über NN festgesetzt.
In dem Mischgebiet MI5 wird eine maximale Traufhöhe von 24,0 m über NN und eine maximale Firsthöhe von 27,0 m über NN festgesetzt.
- In dem Mischgebiet MI1 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.
- Oberirdische Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksfächern nicht zulässig.
In der linkschräg schraffierten Fläche sind Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) nicht zulässig, ausnahmsweise können die nachzuweisenden Stellplätze von Wohngebäuden in dieser Fläche zugelassen werden. Unterirdische Garagen/Tiefgaragen sind zulässig.
- Die über diesen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen östlich der Schützenstraße sind erst zulässig, wenn eine Schallschutzwand oder Stielwallekonstruktion auf der Fläche „Bahnanlagen“ mit einer Höhe von H = 2,00 m über Schienenoberkante mit einem möglichst geringen Abstand zum westlichen Gleis errichtet wurde. Die Schallschutzwand bzw. das Stielwallekonstrukt muss - einschließlich der Anschlüsse an andere Bauteile - hinsichtlich der Schalldämmung DLn nach den ZTV-Lsw 06 der Gruppe B 3 (≥ 24 dB) in der Tabelle A1 der DIN EN 1793-2 entsprechen. Die Schalldämmung DLn der Lärm-schutzzeichnung muss der Gruppe A3 der ZTV-Lsw 06 (hoch absorbierend) entsprechen.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 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_{w,ext}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

| | | |
|---------------------|---|---------------------------------|
| Lärmpegelbereich IV | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 40 dB |
| | Bürräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 35 dB |
| Lärmpegelbereich V | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 45 dB |
| | Bürräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 40 dB |
| Lärmpegelbereich VI | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 50 dB |
| | Bürräume u. ä.: | erf. R _{w,ext} = 45 dB |

Es gilt die BauNVO 1990



| | | |
|----------------------------|--|------------|
| Planunterlagen: | Bezeichnung: | Stand: |
| Vorläufige Unterlage | | |
| Planunterlagen Katasteramt | | |
| Planunterlagen ÖBV | L141008-mit-AltkB-Bestand-u-Top-Aufnahme.DXF | 16.06.2014 |

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei Erdarbeiten muss im Plangebiet mit weiteren, bisher unbekannt archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NdsSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit soweit erforderlich, archäologische Untersuchungen bereits im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend sichergestellt sind. Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte Ausgrabung notwendig. Vorhabensträger sollten sich daher bereits frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
- Im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung Bodenbelastungen auf einzelnen Flächen möglich (Altstandorte). Nach einer historischen Recherche können sich für diese Flächen Handlungsanforderungen (weitere Untersuchungen, Sicherung, Sanierung) zur Nutzung der Flächen ergeben.
Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) 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 Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbauplan – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes 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 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 15 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

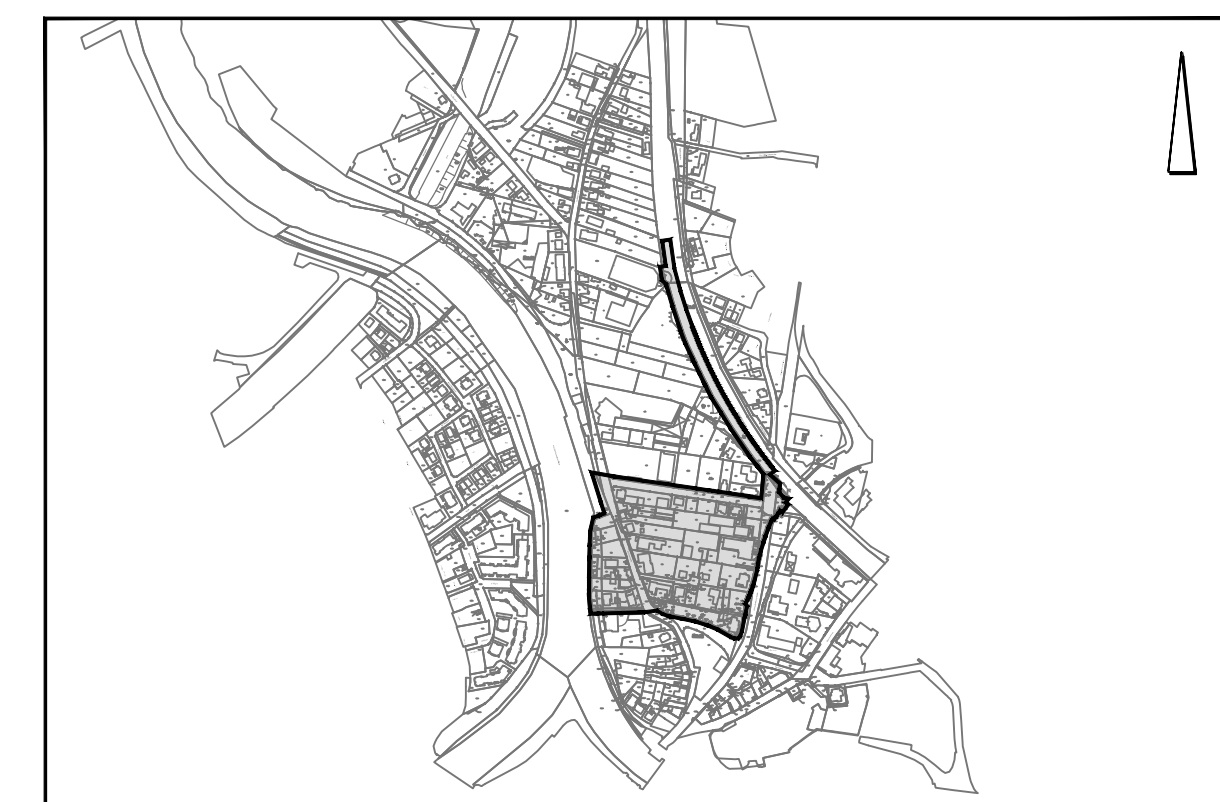
PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | |
| M Mischgebiete | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | |
| I, II, III Geschossflächenzahl | |
| 0,6 Grundflächenzahl | |
| II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | |
| IV Zahl der Vollgeschosse zwingend | |
| GH ≤ 27,0m TH ≤ 24,0m FH ≤ 27,0m | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN (GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe) |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
| o Offene Bauweise | |
| g Geschlossene Bauweise | |
| Baulinie | |
| Baugrenze | |
| überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche | |
| 6. Verkehrsflächen | |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | |
| P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche | |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| 9. Grünflächen | |
| Öffentliche Grünfläche | |
| Zweckbestimmung: Siedlungsgrün, Elektrizität | |
| 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| ● zu erhaltender Baum | |
| ••••• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | |
| 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz | |
| D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen | |
| 15. Sonstige Planzeichen | |
| Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen: Ausschluss von Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und Stellplätzen/ Garagen (gem. § 12 BauNVO) | |
| GI mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit | |
| GEL 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) | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |
| Flächen in denen Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind | |
| Bahnanlagen (Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Fläche) | |
| Flächen in denen Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO) nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 8) | |
| geplante Geländeöhe H = 14,20m über NN | |
| Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme) | |
| + Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |

Stadt Meppen Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 134 - I Baugebiet: "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet I"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Januar 2016 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer: Dr. rer. oec. Rüdiger W. Meppan
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3807
26028 Oldenburg
E-Mail: info@nwp-ode.de
Internet: www.nwp-ode.de