

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2024

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 Wirkungsbereichs 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet (überbaubare Flächen)

2. Maß der ,baulichen Nutzung

- GRZ 0,9** Grundflächenzahl, z.B. 0,9
- III** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- E** Umgrenzung für Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken
- GR** Graben

6. Grünflächen

- G** Öffentliche Grünflächen
- R** Räumstreifen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maß nahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

- Bauverbotszone
- Sichtdreieck
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zugunsten der Westnetz GmbH)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



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. Ausschluss Vergnügungsstätten

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

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

5. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150 m² Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB).

6. Die Flächen um das Regenrückhaltebecken sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens (Räumstreifen) ist zu gewährleisten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen diese 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 759.4, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
 Meppen, den 30.08.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs.1 BauGB am 22.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 dem Entwurf dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 759.4 und der Begründung zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis zum 02.08.2024 auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. Die Unterlagen haben im o.g. Zeitraum zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal <https://lvp.niedersachsen.de> zugänglich. Während der Veröffentlichungsfrist ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis zum 02.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 30.08.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 759.4 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2024 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 30.08.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 17.09.2024 im elektronischen Amtsblatt Nr. 32 für die Stadt Meppen. Diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 759.4 ist damit am 17.09.2024 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.09.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

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.

- 7. Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelgehölzen sind diese zu ersetzen.
- 8. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.:

Fläche GE 1: LEK = 66,0 dB(A) / 51,0 dB(A) pro m² tags/nachts
 Diese Kontingente beziehen sich auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen:
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die DIN 45691 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 109, aus.

- 9. Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind zu mindestens 20 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

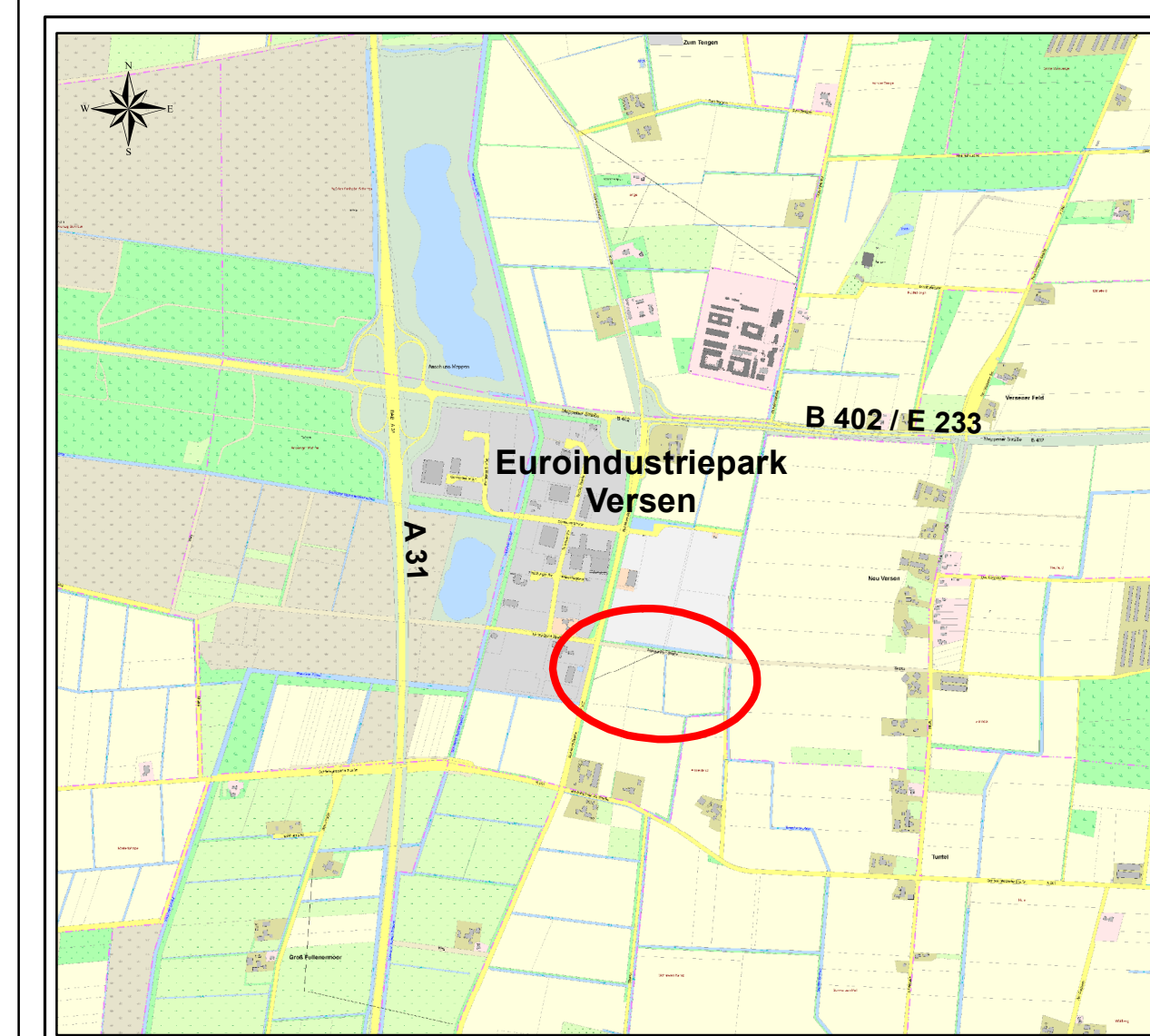
1. Gesetzliche Grundlagen
 Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

2. Denkmalschutz
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

3. Sichtdreiecke
 Die Sichtdreiecksflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4. 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.

5. Einziehungsverfügung
 Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufende Teilstück der Georg-Sperl-Straße, das als Gewerbegebiet 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.



Baugebiet: „Erweiterung Euroindustriepark“	
Plan Nr. 759.4	1. Änderung gemäß § 13 BauGB
OT Versen	
Maßstab 1:1000	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung	
Projektverantwortung: gez. Giese (Giese)	Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)
Stand: Satzung September 2024	