

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
- GRZ 0,4 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone (20m vom Fahrbahnrand)
- Baubeschränkungzone (40m vom Fahrbahnrand)
- Fahrbahnrand (geplant)

5. Grünflächen

- Grünfläche öffentlich
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreiecke
- Lärmpegelbereiche (z.B. LPB V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017

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) geschützt.

Die Verwertung für nicht eigene 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 Wirkungsbereiches 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)

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 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:
 - Lebensmittel, Reformwaren
 - Drogerie/ Parfümeriewaren
 - Sanitätswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
 - Bekleidung, Wäsche / Miederwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe
 - Lebensmittel, Reformwaren
 - Getränke, Tabakwaren
 - Pharmazeutische Artikel
 - Blumen/ Zimmerpflanzen
 - Spielwaren, Bastelbedarf
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
 - Leuchten / Lampe
 - Computer und Zubehör
 - Fotoartikel
 - Ton/ Bildträger
 - Telefone / Telefonzubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst, Kunstgewerbe
 - Optikkartell, Hörgeräte
 - Musikalien, Musikinstrumente
2. Abweichend von Nr. 1 sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche zulässig.
3. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150m² Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB).
4. Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu pflegen.
5. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend 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 GE1:	LEK= 68, 0 dB(A) 53,0 dB(A) pro m ²	tags/nachts
Fläche GE2:	LEK= 69,0 dB(A) 54,0 dB(A) pro m ²	tags/nachts

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:200612, Abschnitt 5. Die DIN 45691:200612 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 108, aus.
6. Verkehrslärm: Schallschutz von schützenswerten Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen IV bis VI sind für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden SchalldämmMaße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:	Büro Räume o. ä.:	erforderlicher R _{w, res} = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	Büro Räume o. ä.:	erforderlicher R _{w, res} = 40 dB
Lärmpegelbereich VI:	Büro Räume o. ä.:	erforderlicher R _{w, res} = 45 dB

Von diesen Anforderungen kann bei Nachweis über gesunde Aufenthaltsverhältnisse bei abweichender Bauweise im Einzelfall abgewichen werden.
7. In dem Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
8. Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
 Meppen, den 18.12.2017. L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 24.10.2017 bis zum 24.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 18.12.2017. L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 18.12.2017. L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.17 im Amtsblatt Nr. 37 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 29.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 08.01.2018 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.

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
 Meppen, den
 Stadt Meppen
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage



GE 1 (1,6)
 GRZ 0,8 III

GE 2 (1,6)
 GRZ 0,8 III

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) anzuwenden.

Denkmalschutz

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

Sichtdreiecke

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

Bauverbots-/ Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesstraße 402/E 233 gilt die 20 m tiefe Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG (gemessen vom künftigen neuen Fahrbahnrand nach einem vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 402/E 233). Innerhalb der 20 m -Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG). Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.
 Entlang der Bundesstraße 402/E 233 gilt die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG (gemessen vom künftigen neuen Fahrbahnrand nach einem vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 402/E 233). Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 402/ E 233 erforderlich. Entlang der K 225 gilt die 20m tiefe Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 225).

Einfriedung/Sichtschutz zur E 233

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 402 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG und § 15 BauNVO).

Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße 402 in Abstimmung mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 3 FStrG).

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.

Einziehungsverfügung

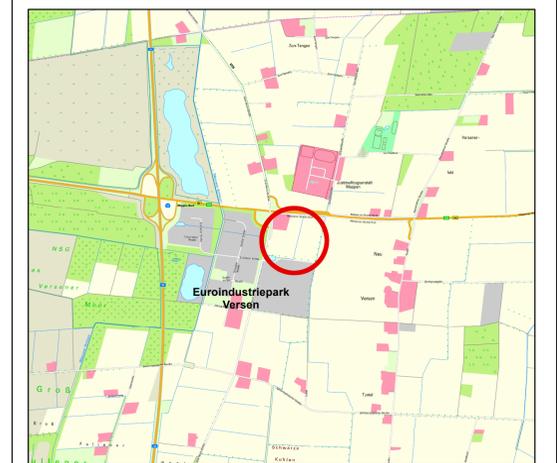
Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufende Teilstück der Meppener Straße Süd, die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen ist.

Oberflächenentwässerung

Für die Ableitung des Oberflächenwassers der Anlieger ist lediglich die Vorgabe des Drosselabflusses von dessen Flächen definiert (1/3 der Gesamtfläche). Dies bedeutet ein Drosselabfluss für die Anlieger von 20 l/(s*ha). Die Art und Weise der Rückhaltung (Versickerung, Rückhaltebecken oder Staukanal) ist den Anliegern überlassen und muss in dem Bebauungsplan näher definiert werden, da durch die Regelungen des NWG die schadhafte Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser auch von den Anliegergrundstücken nachgewiesen werden muss. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung der Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §§ 68 u. 70 Wasserhaushaltsgesetz. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland einzureichen.

sAP

In dem Gehölzbestand am südlichen Plangebietrand können Höhlenbewohner und Arten vertreten sein, die wiederkehrend genutzte Nester nutzen. Damit werden bei einer Beseitigung der Bäume Lebensstätten verloren gehen. Um diesen Lebensstättenverlust exakt quantifizieren zu können, hat vor der Umsetzung von baulichen Maßnahmen nach Kenntnis der betroffenen Bäume eine Überprüfung dieser Bäume auf Vorkommen von Höhlen und wiederkehrend genutzten Nestern zu erfolgen. Dabei ist auch auf (potentielle) Fledermaushöhlen zu achten.



STADT MEPPEN
 Baugelände: „Erweiterung Euroindustriepark Versen – östlich der K225 – Teil II“

Plan Nr. 759.5 (nach § 13 BauGB) 1. Änderung OT Versen Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: gez. Giese (Giese) Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)