

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete Baufenster
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß mit Höhenbeschränkung
 - I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung**
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- 6. Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Spielplatz
 - Öffentliche Grünflächen
 - Bolzplatz
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Sichtdreiecke
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 - Grundstücksgrenzen geplant
 - Grenze des Bebauungsplans

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019

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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 NBauO)

- 1. Dachform**
 Für die Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 wird keine Dachform festgesetzt. Für die Hauptgebäude im WA 3 werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird im WA 3 auf 38° bis 52° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird im WA 1 und WA 3 auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und zweiseitig geneigten Pultdächern im WA 2 sind diese mit einer Dachneigung von 18°-36° herzustellen. Bei Errichtung von einseitig geneigten Pultdächern im WA 2 sind diese mit einer Dachneigung von max. 15° herzustellen. Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei darf der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des Oberen Daches mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m betragen. Dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes.
- 2. Einfriedungen**
 Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken oder Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für Aufwällungen einschließlich eventueller Zaunanlagen und Bepflanzung. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. **Ausnahmen:** Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Die seitlich gelegene Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche darf bis in Höhe der vorderen Baugrenze die zulässige Höhe von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken überschreiten. Ausnahmeweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie begründet werden. Die Höhenbegrenzungen sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Sockelhöhe**
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
 Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude wie folgt festgesetzt:
 WA 1 und WA 3: max. 9,50 m, für einseitig geneigte Pultdächer max. 7,0 m
 WA 2: max. 11,5 m, für einseitig geneigte Pultdächer max. 9,0 m
 Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude wie folgt festgesetzt:
 WA 3: max. 3,95 m,
 Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudesseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 3. Wohneinheiten je Gebäude**
 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 und WA 3 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und im WA 2 auf max. 5 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Carports**
 Im WA 1 und WA 3 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Baulflucht) sowie zwischen vorhandenen Grundstücksgrenze an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugrenze unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Im WA 2 sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 5. Grundstücksgröße**
 Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:
 Einzelhaus: 450 m²
 Doppelhaushälfte: 250 m²
- 6. Überschreitung der Baugrenzen**
 Die Baugrenzen dürfen ausnahmeweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden.
- 7. Versorgungsleitungen**
 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 8. Versickerung**
 Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

HINWEISE

- 1. 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.
- 2. Sichtdreiecke**
 Der dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).
- 3. 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.
- 4. Abfallbeseitigung**
 Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nachfolgenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- 5. Schießgebiet**
 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 6. Artenschutz/Gehölzschnittarbeiten**
 Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.19 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
 Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 dem Entwurf dieser 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.19 und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 16.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.19 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2019 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.19 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 30.09.2019 im Amtsblatt Nr.21 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 30.09.2019 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 01.10.2019 L.S. gez. Gese
 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 23.11.2021 L.S. gez. Giese
 Bürgermeister i.A.

Beglaubigte Abschrift

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



„Sportplatz Esterfeld“		
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 19	gemäß § 13a BauGB	Maßstab 1:1000
6. Änderung	Stadtteil Esterfeld	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese (Giese)		Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019

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 A Absatz 3 NVermG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Neues Gebäude
- geplante Garage
- geplantes Flurstück
- Grundstücksgestaltung
- Stellplätze
- Neuer Baum
- Vorhandener Baum
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- öffentliche Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugebiet:		Gestaltungsvorschlag	
		„Sportplatz Esterfeld“	
Plan Nr. 19	Stadtteil Esterfeld	Maßstab 1:1000	
6. Änderung			
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung:		Projektbearbeitung:	
gez. Giese <i>(Giese)</i>		gez. Stahl <i>(Stahl)</i>	