Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

V — Verkehrsgrün

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

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Einschränkung für Außenwohnbereiche gem. DIN 18005-1

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Baubeschränkungszone 40 m

Bauverbotszone 20 m

Abgrenzung Lärmpegelbereiche

LPB V — Lärmpegelbereiche, z.B. LPB V

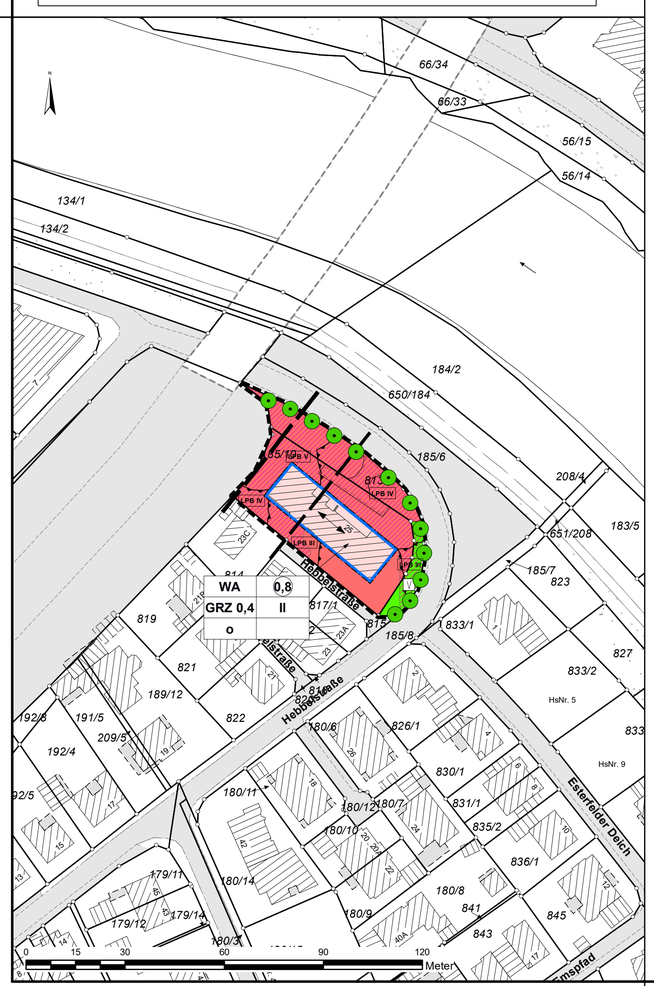
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen



PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
   Die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
   1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
   2. Gartenbaubetriebe,
   3. Tankstellen.

2. **Sockelhöhe**
   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

3. **Höhe baulicher Anlagen**
   Die Traufhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet WA auf mindestens 5,5 m und maximal 6,5 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden.
   Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet WA auf maximal 12,0 m festgesetzt. Die Mindestfirsthöhe ab OK Erdgeschossfußboden wird für das allgemeine Wohngebiet WA auf 9,7 m festgesetzt.

4. **Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**
   Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (vordere Bauflucht) 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). Die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. Ä.) zulässig.

5. **Zulässige Grundfläche**
   Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. Ä.) befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

6. **Maßnahmen zum Schallschutz**

   - Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
     In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. ohne zusätzliche schallabweisende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 tags bewirken.

   - Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
     In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis IV sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB
	Büroräume o. ä.:	erf. $R'_{W,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res}$ = 40 dB
	Büroräume o. ä.:	erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res}$ = 45 dB
	Büroräume o. ä.:	erf. $R'_{W,res}$ = 40 dB

   - Schallschutz von Schlafräumen
     In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu kann die kontinuierliche Belüftung von Schlafräumen über die der Lärmquelle abgewandte Fassadenseite erfolgen.

7. **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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 56 und 98 NBauO)

1. **Dachform und Dachneigung**
   Für die Hauptgebäude im WA werden Sattel und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel und Krüppelwalmdächern sind diese im Wohngebiet WA mit einer Dachneigung von 33° - 43° herzustellen.

2. **Dachaufbauten**
   Dachaufbauten dürfen 1/3 der Traufl änge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten. Oberhalb der Traufe müssen mindestens drei durchlaufende Dachpfannenreihen angeordnet werden, bevor der Ansatz des Dachaufbaus beginnen darf.

3. **Vorgartengestaltung und Einfriedung**
   Als straßenbegrenzende, seitliche und hintere Einfriedungen sowie Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit standortgerechten, heimischen Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Lamellenzäune u. ä. sind ausgeschlossen. Geschlossene Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Stadt Meppen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zum Lärmschutz von Terrassen und Freibereichen in als geräuschvorbelastet festgesetzten Teilbaugebieten erforderlich sind.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Gehölzneuanpflanzungen

   Mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

   Für die Anpflanzungen ist eine Auswahl aus folgender Pflanzliste zu treffen. Bei der Pflanzenauswahl müssen alle drei Gruppen vertreten sein. Bei der Flächenbegrünung sind 10 % der Fläche mit Bäumen der Gruppe 3, 30 % der Fläche mit Gehölzen der Gruppe 2 und 60 % der Fläche mit Gehölzen aus der Gruppe 1 zu bepflanzen. Die Verwendung weiterer nicht in der Pflanzliste aufgelisteten Pflanzen ist im Einvernehmen mit der Stadt Meppen ausnahmsweise zulässig.

   Pflanzliste:

   Gruppe 1 (niedrige Sträucher):

Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)	Rosa canina	(Hundsrose)
Cornus alba	(Weißer Hartriegel)	Rosa multiflora	(Büschelrose)
Rubus fructiosus	(Brombeere)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Craetagus monogyna	(Weißdorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)

   Gruppe 2 (niedrige Sträucher):

Carpinus betulus	(Hainbuche)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)	Salix spec.	(einh. Weidenarten)
Acer Campestre	(Feldahorn)	Craetagus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Salix caprea	(Salweide)

   Gruppe 3 (Bäume)

Acer Campestre	(Feldahorn)	Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Betula pubescens	(Moorbirke)	Tilia spec.	(Linde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		

2. Zusätzlich zu den festgesetzten Gehölzneuanpflanzungen gem. Ziffer 1 sind je Grundstück und je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammsorten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

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. **Lärmemissionen der B 70**
   Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Die Stadt Meppen als Betreiber des Bebauungsplanes hat die Verpflichtung, ihre Planung (Bebauungsplan) an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige, übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen. Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Stadt Meppen gerichtet werden. Eine eventuelle Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ist auf ein der Stadt Meppen bzw. dem Eigentümer einer baulichen Anlage zurechenbares Verhalten zurückzuführen (Errichtung des Baugebietes bzw. der baulichen Anlage an der B 70 und Unvorhersehbarkeit starker Verkehrslärmeinwirkungen). Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der B 70 durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der B 70 auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher von der Stadt Meppen bzw. dem Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

3. **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
   Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

4. **Belange der Bundeswehr**
   Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb 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 (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 14. Oktober 2022 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 19.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 14. Oktober 2022 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 14. Oktober 2022 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 16.11.2022 im elektronischen Amtsblatt Nr. 30 für die Stadt Meppen. Diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 ist damit am 16.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 22. November 2022 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 12. Juni 2024 (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 Auftrag

MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Deichstraße Nord - Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**		
Plan Nr. 31.2	**2. Änderung vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB**	**Maßstab 1:1000**	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung: gez. Giese		**Projektbearbeitung:** gez. Scherp	
Verfahrensstand: Satzung			