

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 36.3, "Zwischen Haupteschweg und Fullener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander liegenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinander liegenden Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Meppen, den 05.03.2021
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswirksam. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 28121 Oldenburg.
 Oldenburg, den 04.03.2021

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 03.04.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2017 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.05.2017 aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.3 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.06.2020 bis 23.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Erneute verkürzte öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36.3 mit der Begründung haben vom 08.12.2020 bis 23.07.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 36.3 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

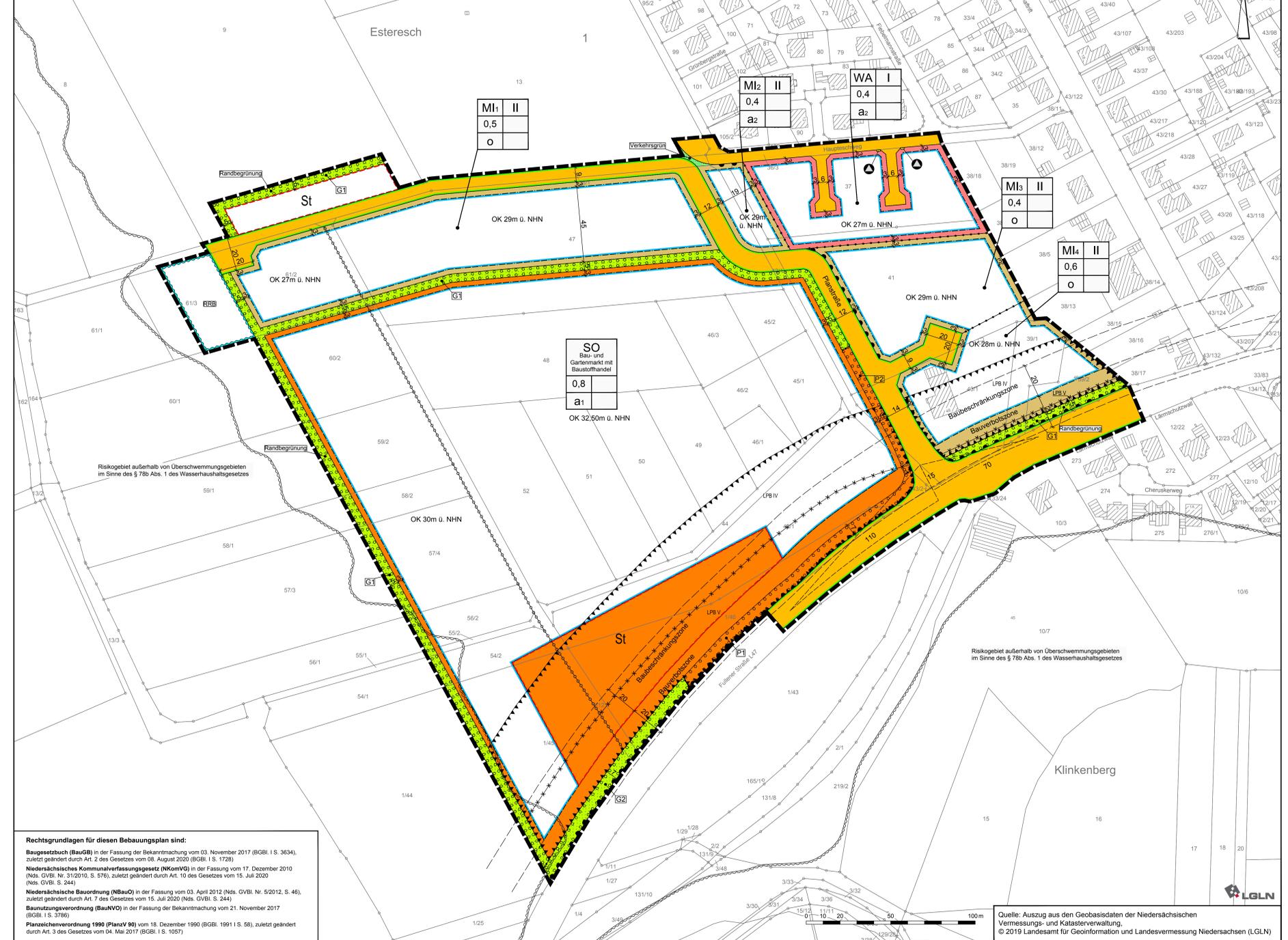
Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss der Stadt Meppen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.08.2021, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 36.3 ist damit am 13.08.2021 in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 36.3 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 36.3 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Meppen, den 16.08.2021
 L.S. gez. Giese
 Bürgermeister

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ausgetrennt, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Archologische Bodendenkmale: Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSdGrG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Das folgende Vorgehen ist vorgesehen: Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschritten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geprüft werden, wo und welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. einwendige archologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
Baubeschränkungszone: Gemäß § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz ergehen Baugenehmigungen nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn solche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen; sowie wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Bauverbotzone: Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbehrt nicht von den auf Umweltschutzebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Schutz der Fauna: der die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschleifen von Bäumen als artenschutzrechtliche Gründe) und zur Vermeidung des Einretens von Vernetzungsbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch eine Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutstätten oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
**Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind; die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abbruchzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, waldverwendende Nist- oder Überwinterungs- und Habitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Meppen während der üblichen Öffnungszeiten aus.
Einfriedigung: Die Plangebiete sind entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NSRG).
Kampfmittel: Plangebiet wird eine vollständige, punktuell bodennähergreifende Kampfmittelprüfung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Gründaten, Patronefuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt und das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
Landesstraße: Von der Landesstraße 47 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegebenenfalls der Träger der Straßenbaulast besondere Einschaltungsanpassungen hinsichtlich Vibrationsschutz geltend gemacht werden.
Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Leitungsstrassen der Westnetz GmbH sind von Bauplanführungen freizuhalten.
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten: Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (Risikozone, I.S.d. § 78b WHG). Die genaue Abgrenzung ist unter www.umweltkarten.niedersachsen.de anzuzeigen.
Wehrtechnische Dienststelle: Das Plangebiet befindet sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die bei Erdarbeiten und Verschiebungsarbeiten entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallmissionen sind zu mindern. Diese Schäden finden regelmäßig tags und nachts statt. Die künftigen Eigentümer werden hierüber hingewiesen. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher deespezifisch nicht geltend gemacht werden.**

Es gilt die BauVO 2017



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVVO) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzielfestsetzung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt mit Bauoffhandlung“ festgesetzt.
 Zuzüglich sind die folgenden Nutzungen:
 – Baustoffhandlerebene gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 – Geschäfte, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit Bau- und Gartenmärkten bzw. Bauoffhandlungsbetrieben
 Zuzüglich sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Bau- und Gartenmärkte mit einer Gesamt-Verkaufsfächenzahl (VKZ) von 0,105387. Zuzüglich sind die folgenden Nutzungen:
 – Bau- und Gartenmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer zulässigen Verkaufsfächenzahl von 0,0929287:
 o Werkzeug, Eisenwaren, Maschinen, Bodenbeläge, Paneele, Leisten, Farben/Lacke, Tapeten, Elektroinstallation, Sanitärbedarf, Keramie, Grillis,
 o Gartengeräte, Gartenmöbel, Bewässerung, Holzartikel, Saisonpflanzen, Stauden, Erden, Pflanzgefäße und
 o Leuchten/Lampen, Fahrrad und Zubehör (ohne Bekleidung), Autozubehör, „Angebotlar“
 – Bau- und Gartenmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer zulässigen Verkaufsfächenzahl von 0,0081797:
 o Haushaltswaren (wie Wäschelände und -körbe, Wäschegarnen, Leinwand, Aufbewahrungsgut, Eimer, Putzmittel), Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen, Spiegel
 Erläuterung zur Verkaufsfächenzahl: Die Verkaufsfächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfäche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes SO im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet MI, gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen:
 – Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 – Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 – Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO
 (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden die Mischgebiete MI, MI₁ und MI₂ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen:
 – Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 – Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 – Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 – Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO
 (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen:
 – Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 – Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 – Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 – Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Maß der baulichen Nutzung**
 Im Plangebiet sind Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gebäude nur bis zu einer Höhe über NNH gemäß Planschreib 2 zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 BauNVO.
- Größe der Baugrundstücke**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für das sonstige Sondergebiet (SO) ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 10.090 m² festgesetzt.
- Anzahl der Wohneinheiten**
 In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzehaun und eine Wohnneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.
- Bauweise**
 Gemäß § 22 BauNVO wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
 a): keine Beschränkung der Gebäudehöhen
 a): maximale Gebäudehöhe = 15 m
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für das sonstige Sondergebiet (SO) ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 10.090 m² festgesetzt.
 Gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind geordnet dargestellte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausstellungsfläche.
- Öberflächenentwässerung**
 Das im Plangebiet von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu versickern. Ausnahme ist die Zurichtung von Niederschlagswasser für die Zwecke der Löschwasserversorgung. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Landesstraße ist in Straßeneraum zu versickern und im Übrigen in das Regenhaltebecken im Geltungsbereich abzuleiten.
- Baugliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 (1) Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.
 (2) Die gesamten bewerktenen Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} der Außenbauteile von schutzbedingten Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
IV	66 – 70
V	71 – 75

 Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem Kontext vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

3. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche im Mischgebiet sind bei genehmigungspflichtigen Neu- oder Umbaumaßnahmen die folgenden geeigneten Räume auf die zu den Straßen abgewandten Fassadenansichten anzuordnen oder anderfalls mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

- Außenwände sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nicht ohne schallschirmende Maßnahmen zulässig. Eine abschirmende Wirkung wird z.B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche angelegt werden können.
- Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallschirmendem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (1) Innerhalb der privaten Grünflächen (G1 und G2) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Eingrünung und Gliederung der Baulichen freilegende Laubholzhecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Pflanzenliste 1 dicht zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche G2 müssen Bäume einen Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße aufweisen. Die Pflanzung innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 in einer Breite von 5 m ist dreireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m anzulegen. Zu verwenden sind verpflanzte Sträucher bzw. leuchte Heister mit einer Höhe von 60/100 cm und mehr. Aufstöße sind nachzupflanzen. Innerhalb des Schrittreckes darf eine Pflanzhöhe von 0,8 m nicht überschritten werden.
Pflanzliste 1: Laubholzhecke

Bäume	Sträucher		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hase	<i>Corylus avellana</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faubaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
- Auf der nicht überbaubaren Fläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesen ist (P1 und P2), ist eine Schrittrecke anzulegen und zu pflanzen, in einem Abstand von 10 m ist innerhalb der Planfläche zudem jeweils ein Laubbäum der Planfläche 2 zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen dürfen für zwei Zufahrten von der Planstraße unterbrochen werden. Innerhalb der Fläche P1 müssen Bäume einen Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße aufweisen. Innerhalb des Schrittreckes darf eine Wuchshöhe von 0,8 m nicht überschritten werden.
- In dem Sondergebiet ist pro 20 Stellplätze ein Laubbäum (Planfläche 2) anzupflanzen und zu unterhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 400 m² abgeschlossener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum unterstehender Planfläche 2 als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder ein Obstbaum (Sorte beliebiger, Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind mit Arten der Planfläche nachzuführen.
- In den Mischgebieten ist pro abgeschlossene 600 m² Grundstücksfläche und bei Stellplatzanlagen von 5 oder mehr Stellplätzen je ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu dauerhaft zu unterhalten (Planfläche 2). Die Stellplatzanlage ist der zur Planstraße ausgerichteten Seite mit einer Schrittrecke (Höhe 1 m) einzurängen. Geeignete Heckpflanzen sind Buchen, Hainbuchen und Liguster.

Pflanzliste 2: Einzelbaum- und Stellplatzpflanzung

- Bäume**
 Deutscher Name Wissenschaftlicher Name
 Stieleiche *Quercus robur*
 Feldahorn *Acer campestre*
 Hainbuche *Carpinus betulus*
 Eberesche *Sorbus aucuparia*
 Rotbuche *Fagus sylvatica*
 Winterlinde *Tilia cordata*
 Weissdorn *Malus domestica*
 Obstbäume als Hochstämme
- Leitungen**
 Leitung jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.
- Widmung von Straßen**
 Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NSRG als für den öffentlichen Verkehr gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.
- Ordnungswidriges Handeln**
 Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 50 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgeschriebenen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.
- Geltungsbereich**
 Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und das sonstige Sondergebiet.
- Dächer**
 Für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdächer und Putzdächer festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Putzdächern auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Putzdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern wird auf 35° bis 50° festgesetzt. Glänzende und glasierte Dacheneindeckungen sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Einfriedigung**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Die Einfriedigungen sind mit standortheimischen Sträuchern oder als lebende Hecke auszubilden, die eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind im sonstigen Sondergebiet nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an der Straße der Leistung (Gebäude) zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

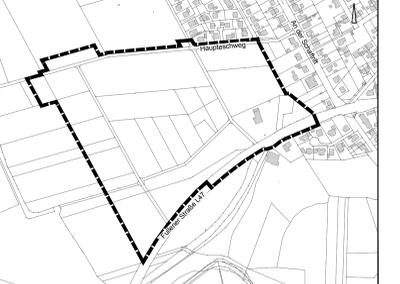
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
 MI Mischgebiete
 SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt mit Bauoffhandlung
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK 29m ü. NNH Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante, 0. NNH= über Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o Offene Bauweise
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Randbegrenzung
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: Stellplätze
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 LPM IV Lärmpegelbereich
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Meppen Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 36.3 "Zwischen Haupteschweg und Fullener Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtskarte M 1 : 5.000
 Januar 2021
 M 1 : 1.000