

**PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Traufhöhe der Hauptbaukörper**  
Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper im WA auf maximal 3,90 m festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe im WA um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden.
- 2. Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m und nicht weniger als 0,20 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- 3. Wohneinheiten je Gebäude**  
Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Carports**  
Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 5. Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen**  
Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgänger Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.
- 6. Versorgungsleitungen**  
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 7. Versickerung von Dach- u. Oberflächenwasser**  
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.
- 8. Grundstückszufahrten**  
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig.
- 9. Einsichtnahme in Gesetze, Vorschriften und Richtlinien**  
Die genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien im Bebauungsplan und der Bebauungsplanbegründung können bei Bedarf bei der Stadt Meppen -Fachbereich Stadtplanung- eingesehen werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

- 1. Dachform und Dachneigung**  
Für die Hauptgebäude im WA werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird im WA auf 38° bis 52° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird im WA auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt.  
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. Als Dacheindeckung sind ebenfalls Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig.
- 2. Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen**  
Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,60 m nicht unter- und 1,10 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden.
- 3. Vorgärten**  
Die nicht überbaubaren Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zuwegungen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen insgesamt eine Breite von max. 4 m nicht überschreiten.
- 4. Abfallbeseitigung**  
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

**HINWEISE**

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

**Widmungsverfügung**  
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs.5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

**Einziehungsverfügung**  
Für die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete öffentliche Verkehrsfläche wird gem. § 8 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes eintritt.

**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.

**Oberflächenentwässerung**  
Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstückbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

**Schießlärm**  
Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km südwestlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortstüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

**Kampfmittel**  
Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird eine Sondierung und, falls erforderlich, eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

**Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
  - mHb mit Höhenbeschränkung
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Sichtdreieck, 10,0 m / 30,0 m
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**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 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 im beschleunigten Verfahren, 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 14.10.2021 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 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 22.02.2022 bis zum 25.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 dem geänderten Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 02.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

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

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 16.11.2022 im elektronischen Amtsblatt Nr. 30 für die Stadt Meppen. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 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 der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB beim Zustandekommen dieser Änderung zum Bebauungsplan -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 12. Juni 2024 (L.S.) gez. Giese  
Bürgermeister i.A.

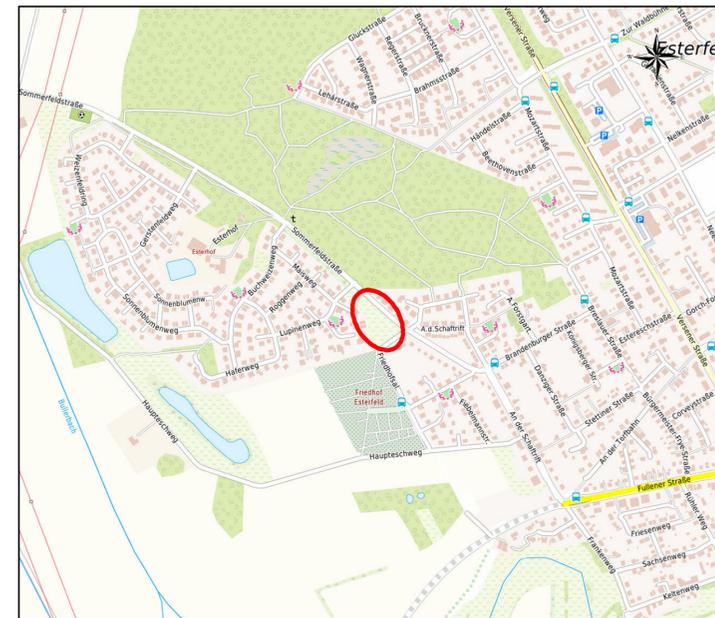
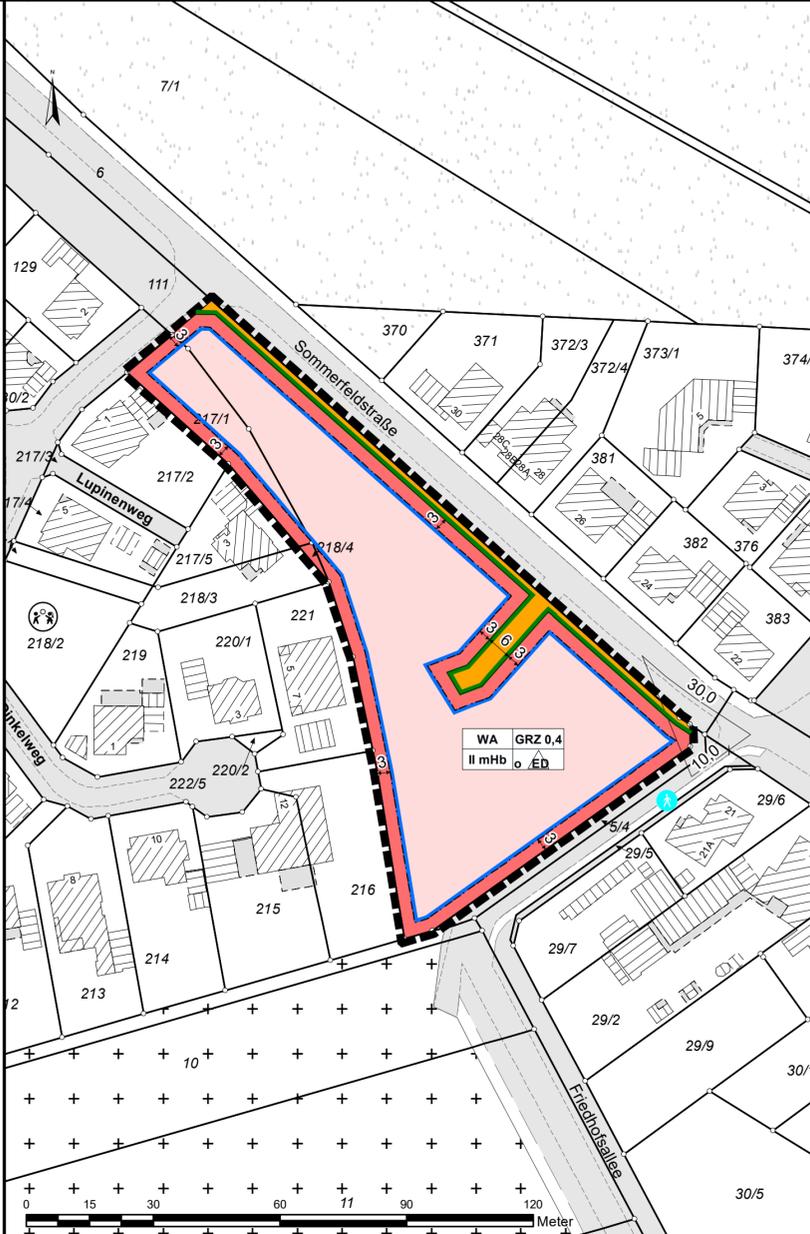
**Beglaubigte Abschrift**

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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen



**MEP PEN** **STADT MEPPEN**   
MAG DICH

<b>Baugebiet:</b>	<b>„Esters Hof“</b> mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
<b>Plan Nr. 38.1</b>	<b>4. Änderung</b> (gem. §13a BauGB)	<b>Maßstab 1:1000</b>
<b>Aufgestellt durch:</b> Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
<b>Projektverantwortung:</b>	gez. Giese	<b>Projektbearbeitung:</b> gez. Scherp
<b>Verfahrensstand: Satzung</b>		



**Planzeichenerklärung**

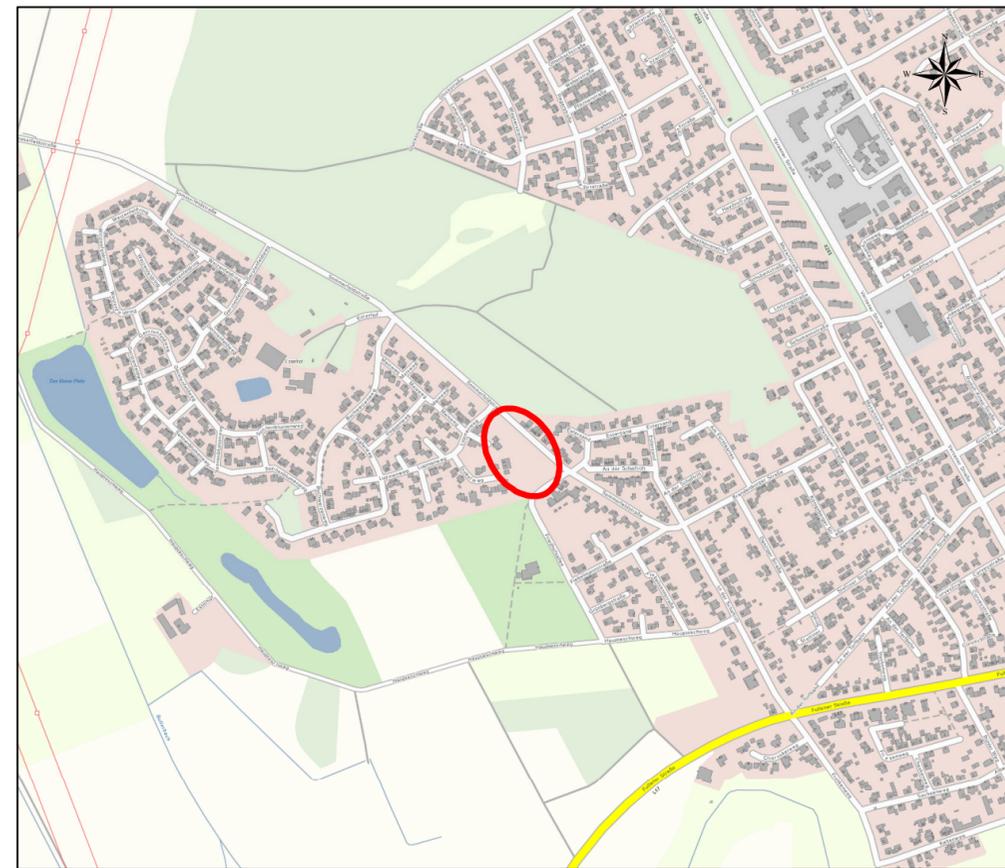
-  Hauptbaukörper
-  Garage
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grundstücksgestaltung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**Beglaubigte Abschrift**

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den \_\_\_\_\_

Stadt Meppen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



**STADT MEPPEN**



Baugebiet:

**Gestaltungsvorschlag  
„Esters Hof“**

Plan Nr. **38.1**

**4. Änderung**  
(gem. §13a BauGB)

Maßstab 1:1000

**Aufgestellt durch:**  
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

gez. Giese

Projektbearbeitung:

gez. Scherp