

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete Baufenster
- Maß der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - mit Höhenbeschränkung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrslf. bes. Zweckbestimmung

HINWEISE

- Denkmalschutz**

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

Der dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).
- Widmungsverfügung**

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrs freigabe wirksam ist.
- Abfallbeseitigung**

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Schießgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schalllärm, 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 Entschuldigensprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Ist ein Einhalten der Bauzeitbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme 2: Eventuell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V4: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gießwäsen (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum 01. März bis 31. Juli).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

Dachform
Für die Hauptgebäude im WA 1 werden Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Puttdächer festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Puttdächern wird auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Puttdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern wird im WA 1 auf 38° bis 52° festgesetzt.

Für die Hauptgebäude im WA 2, WA 3 und WA 4 wird keine Dachform festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel-, Walml-, Zell-, Krüppelwalml- und zweiseitig geneigten Puttdächern im WA 2, WA 3 und WA 4 sind diese mit einer Dachneigung von 20°/36° herzustellen. Bei Errichtung von einseitig geneigten Puttdächern im WA 2, WA 3 und WA 4 sind diese mit einer Dachneigung von max. 15° herzustellen. Bei zweiseitig geneigten Puttdächern 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.

Grünordnerische Festsetzungen

- Straßenbäume**
Innerhalb der Straßenvorfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbauart der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzliste (Bäume)**
- | | | | |
|---------------------|-------------|---------------------|--------------|
| Acer Campestre | (Feldahorn) | Crataegus laevigata | (Rothorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) | Fagus sylvatica | (Rohbuche) |
| Betula pendula | (Sandbirke) | Quercus robur | (Stieleiche) |
| Betula pubescens | (Moorbirke) | Tilia spec. | (Linde) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | | |

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Höhe baulicher Anlagen**

Die Traufhöhe (=Schwanzpunkt 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 1: max. 3,95 m
WA 2: max. 5,5 m
WA 3: max. 6,2 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.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude wie folgt festgesetzt:
WA 1: max. 9,50 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 7,0 m
WA 2: max. 11,5 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 9,0 m
WA 3 und WA 4: max. 10,0 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 8,5 m
- Wohnheiten je Gebäude**

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 und WA 4 auf max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohnheit je Doppelhaushälfte, im WA 3 auf max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus und im WA 2 auf max. 5 Wohnheiten je Einzelhaus festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen, Carports**

Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Bauflucht) sowie zwischen vorhandener Grundstücksgrenze an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB und Baugrenze zulässig. Die 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 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 Grundstückfläche unzulässig.
- Grundstücksgröße**

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:
Einzelhaus: 450 m²
Doppelhaushälfte: 250 m²
- Überschreitung der Baugrenzen**

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstückfläche überschritten werden.
- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**

Im den Lärmpegelbereichen II bis IV für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W,red}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R _{W,red} = 30 dB
	Büroräume u. ä. erf. R _{W,red} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R _{W,red} = 35 dB
	Büroräume u. ä. erf. R _{W,red} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R _{W,red} = 40 dB
	Büroräume u. ä. erf. R _{W,red} = 35 dB

Die Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W,red}) der Außenbauteile können für den von den maßgeblichen Straßen komplett abgewandten Fassadenseiten ohne Einzelnachweis um 5 dB reduziert werden.

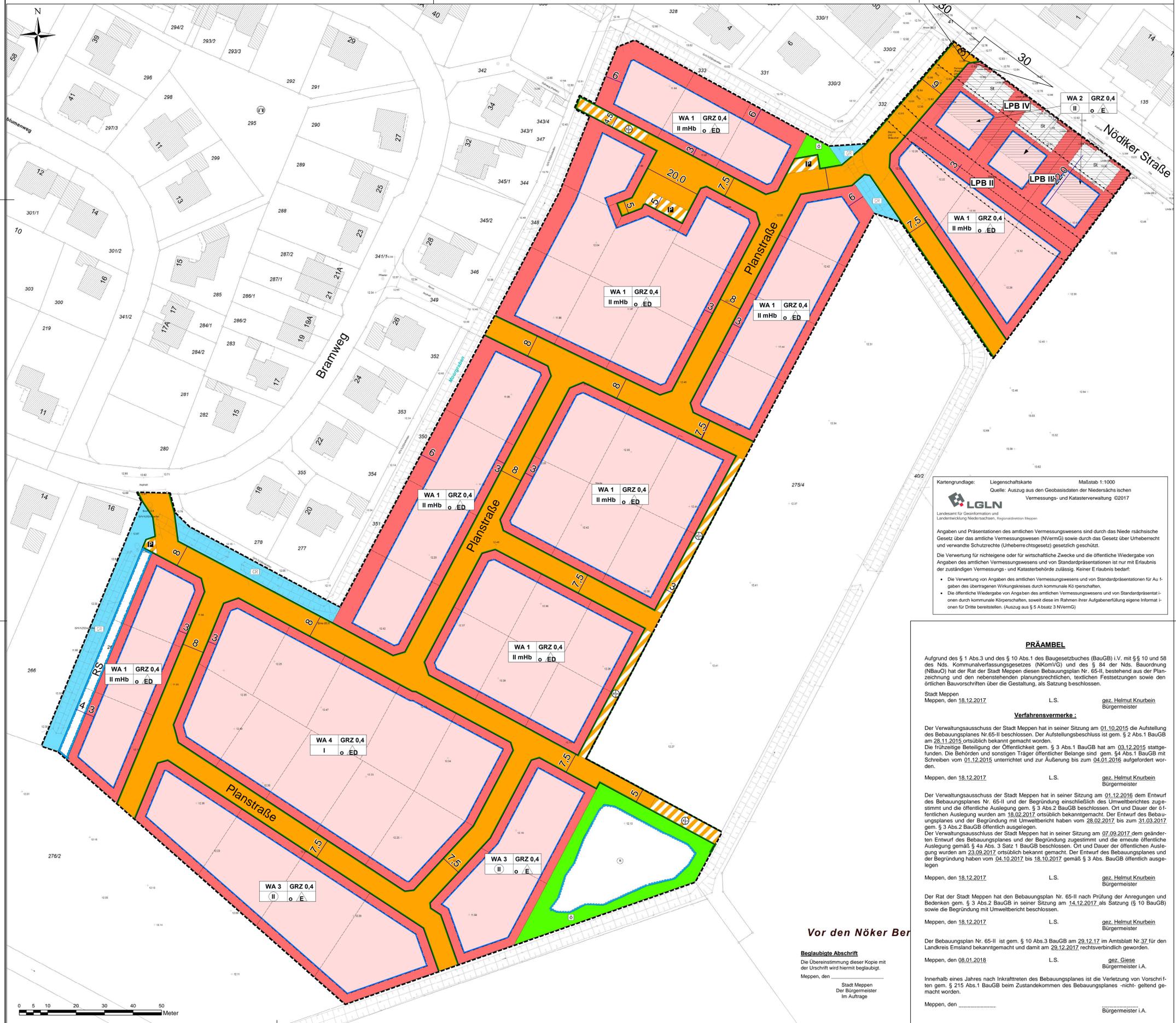
Schallschutz von Schlafräumen
In der an die Nöcker Straße angrenzenden Baufläche sind auf Grund von Beurteilungspegel >= 50 dB(A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schließen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Schutz typischer Außenwohnbereiche
Im gekennzeichneten Bereich sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschützende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der Nöcker Straße komplett abgewandten Fassadenseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nachbarbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärmbeurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Dies gilt sowohl für Außenwohnbereiche im Erdgeschoss als auch für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse erbracht wird.
Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 102, aus.
- Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- Versickerung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtungsgemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbelasteten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit ist das Plangebiet aufgrund des maßgeblichen Grundwasserspiegelsandes von 11,50 auf 12,50 m aufzuheben und der nichttragfähige Baugrund abzutragen und gegen versickerungsfähigen Boden auszutauschen.



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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Ländermanagement 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 nichtigene 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 überragenden 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)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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 diesen Bebauungsplan Nr. 65-II, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

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

Verfahrensmerkmale:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65-II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 03.12.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.01.2016 aufgefordert worden.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65-II und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 28.02.2017 bis zum 31.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.10.2017 bis 18.10.2017 gemäß § 3 Abs. BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 65-II 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

Der Bebauungsplan Nr. 65-II 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. Giesse
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 gez. Giesse
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

Baugebiet: „Südwestliche Erweiterung Kuhweide“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 65-II Maßstab 1:500

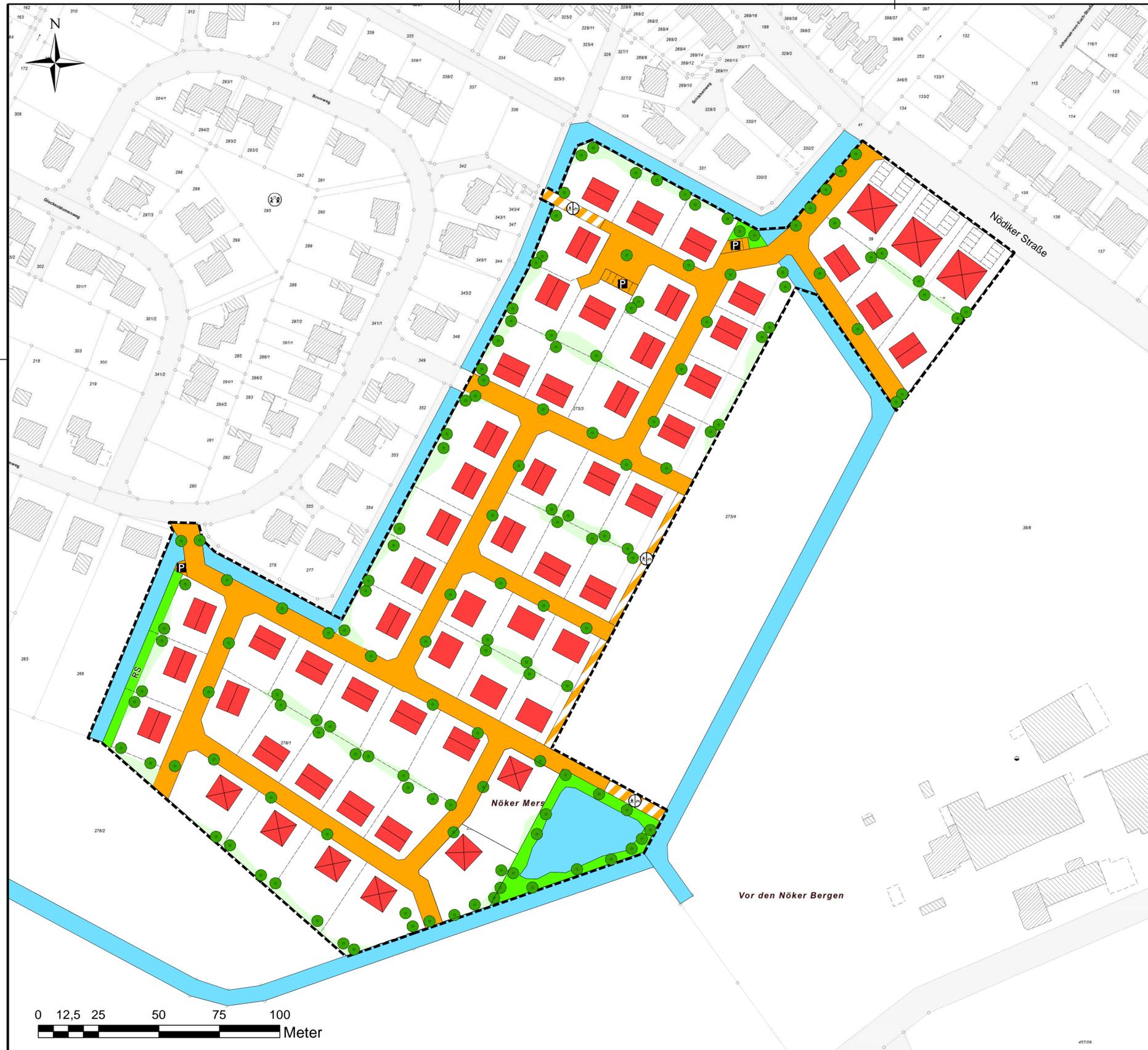
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: gez. Giesse (Giesse)

Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)

Vor den Nöcker Ber

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



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

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 Wirkungskreises 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)

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Neues Gebäude
 - geplantes Flurstück
 - Grundstücksgestaltung
 - Stellplätze
 - Neuer Baum
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Parkplatz
 - P Fuß- und Radweg
 - öffentliche Grünflächen
 - Wasserflächen
 - RS Räumstreifen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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



Baugebiet:	Gestaltungsvorschlag „Südwestliche Erweiterung Kuhweide“	
	Plan Nr. 65.2	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese (Giese)	Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)	