

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 NBauO)

1. Dachform

Für die Hauptgebäude im WA 1 werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird im WA 1 auf 38° bis 52° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird 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.

Für die Hauptgebäude im WA 2 werden Sattel- oder Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird im WA 2 auf 24° bis 32° festgesetzt.

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. 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.

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. 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 im WA 1 auf max. 3,85 m und im WA 2 auf max. 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 im WA 1 auf max. 9,50 m, für einseitig geneigte Pultdächer auf max. 7,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird im WA 2 auf max. 11,00 m festgesetzt.

3. Wohneinheiten je Gebäude

Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA 1 auf max. zwei je Baukörper begrenzt. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden (Doppelhaus) sind je Baukörper max. 4 Wohneinheiten zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports

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.

5. Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Baugrenzen an unterirdischen Leitungen.

6. Lärmschutz

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'W,res = 35 dB
Büro Räume o. ä.: erf. R'W,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'W,res = 40 dB
Büro Räume o. ä.: erf. R'W,res = 35 dB

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 4. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 79 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 19.02.2016..... (L.S.) gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 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 15.12.2015 bis zum 15.01.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 19.02.2016..... (L.S.) gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 in seiner Sitzung am 18.02.2016 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 19.02.2016..... (L.S.) gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 29.02.2016 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Emsland. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ist damit am 29.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 01.03.2016..... (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Änderung zum Bebauungsplan ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht-geltend gemacht worden.

Meppen, den 24.08.2017..... (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Die Prüfung erfolgt nach DIN 4109. Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 102, aus.

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind auf Grund von Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der B 70 komplett abgewandten Fassadenseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärmbeurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Hier sind Lärmschutzwände in Form von z. B. Wintergärten oder Loggien vorgesehen.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für schützenswerte Außenwohnbereiche und Räume erbracht wird.

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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2015



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)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- mHb mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

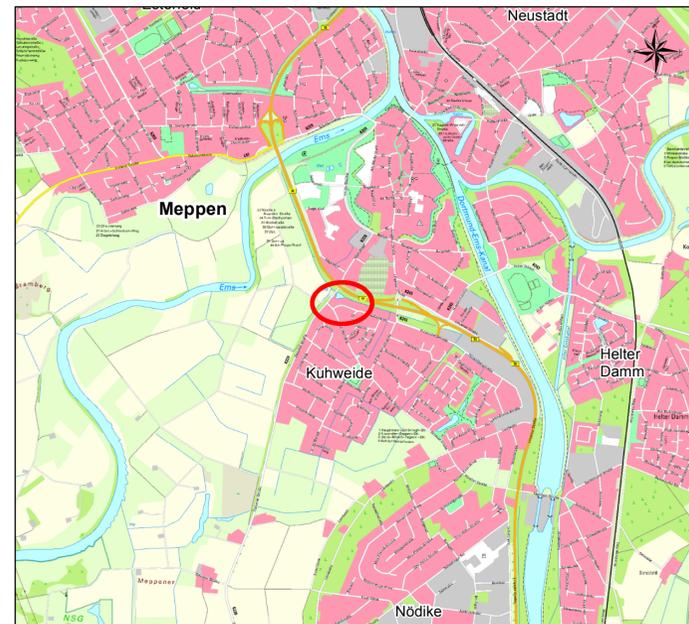
4. Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Meppen
- unterirdische Leitung
- LPB III Lärmpegelbereich (s. textliche Festsetzungen)
- Unterteilung Lärmpegelbereiche
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den
Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Baugebiet: „Hemberg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 79	Änderungs-Nr. 4 gemäß §13a BauGB	Maßstab 1:500
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese	Projektbearbeitung: gez. Stahl	