

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung		5. Grünflächen	
	Allgemeines Wohngebiet		Öffentliche Grünflächen
	Allgemeines Wohngebiet (Baufenster)		Verkehrsgrün
2. Maß der baulichen Nutzung			Spielplatz
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
GR 50 m ²	Grundfläche (maximal)		Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)		zu erhaltender Baum
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		anzupflanzender Baum
mHb	mit Höhenbeschränkung	LSW	Lärmschutzwand
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		7. Flächen für Versorgungsanlagen	
	Baugrenze		Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität
	offene Bauweise	8. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft	
	nur Einzelhäuser zulässig		Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	nur Doppelhäuser zulässig		Graben
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Räumstreifen
	nur Hausgruppen zulässig	9. Sonstige Planzeichen	
4. Verkehrsflächen			Bauverbotszone 20m
	Straßenverkehrsfläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Straßenbegrenzungslinie		Lärmpegelbereiche
	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung		Abgrenzung Linie 45 dB(A) nachts
	Verkehrsberuhigter Bereich		Sichtdreieck (z.B. 10,0m/30,0m)
	Fuß- und Radweg		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	0 25 50 75 100 Meter	

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 (=Schnittpunkt 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. 6,5 m
WA 3: max. 6,2 m
WA 4: max. 6,2 m
WA 5: max. 6,2 m
WA 6: max. 6,5 m
Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. 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 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: max. 10,0 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 8,5 m
WA 4: max. 7,0 m
WA 5: max. 10,0 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 8,5 m
WA 6: max. 11,5 m, für einseitig geneigte Puttdächer max. 9,0 m
WA 7: max. 4,5 m
- Wohnheiten je Gebäude**
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 auf max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohnheiten je Doppelhaushälfte, im WA 2 auf max. 5 Wohnheiten je Einzelhaus, im WA 3 auf max. 1 Wohnheiten je Doppelhaushälfte, im WA 4 auf max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus, im WA 5 auf max. 2 Wohnheiten je Kettenhaus, im WA 6 auf max. 6 Wohnheiten je Einzelhaus und im WA 7 auf max. 1 Wohnheiten je Einzelhaus (Tinyhouse) festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen, Carports**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 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 für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugrenze 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). Im WA 6 sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Im WA 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Hier sind Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- Grundstückgröße**
Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:
Einzelhaus: 450 m²
Doppelhaushälfte: 250 m²
Im WA 7 darf die Größe eines Baugrundstücks 200 m² nicht unterschreiten und 330 m² nicht überschreiten.
- 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.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Im WA 7 darf die zulässige Grundfläche von 50 m² je Baugrundstück durch überdachte und nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen) um bis zu 15 m² überschritten werden.
- Schallschutz**
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. Rw,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. Rw,ges = 30 dB
Bürräume und Ähnliches erf. Rw,ges = 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. Rw,ges = 35 dB
Bürräume und Ähnliches erf. Rw,ges = 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. Rw,ges = 40 dB
Bürräume und Ähnliches erf. Rw,ges = 35 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. Rw,ges = 41 dB
Bürräume und Ähnliches erf. Rw,ges = 36 dB
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingtem Beurteilungspegel > 45 dB(A) schalldämmende, fenster-unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel nachts sowie zur Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 102, aus.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hier von beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- Verlickerung**
Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbeleuchtet 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. Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit ist das Plangebiet aufgrund des maßgeblichen Grundwasserspiegelstandes von 11,80 m über NN auf 12,80 m über NN aufzuheben und der nichttragfähige Baugrund abzutragen und gegen versickerungsfähigen Boden auszutauschen.
- Dachflächenbegrünung**
Dachflächen mit einer Max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m².
- Grundstückszufahrt**
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

HINWEISE

- Gesetzliche Grundlagen**
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauN-VO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund- 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 befindenden Nutzung und Befahrung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).
- Widmungsvorkehrung**
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfläche wirksam ist.
- Abfallbeseitigung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung im Landkreis Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Zufahrt zu Abfallhalterstandorten ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch aus-reichend bemessene Straßen und geeignete Weendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt) in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrorten muss das zum Wenden benötigte Fläche der Weendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelahrt nicht zulässig.
Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Weendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Weendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahren-den Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils befahrenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandorten ein vertretbares Maß (i.d.R. < 80 m) nicht überschreiten.
- Schießgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Hochwasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
Die Errichtung neuer Heizüberbräucheranlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.
- Artenchutz**
Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fall- 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 gehörschnäuzenden Individuen.
Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufeldfläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Emissionen durch die K 229**
Von der Kreisstraße 229 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen, den 26.04.2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 17.04.2021 örtlich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 27.04.2021 bis einschließlich 27.05.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2021 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 27.05.2021 aufgefordert worden.
Meppen, den 26.04.2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 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 22.07.2023 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 01.08.2023 bis zum 01.09.2023 §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.meppen.de sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2023 statt.
Meppen, den 26.04.2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138-1 Teil 1 und der Begründung zugestimmt und die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2023 örtlich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.01.2024 bis zum 23.01.2024 öffentlich ausgelegen und digital zugänglich (s. oben).
Meppen, den 26.04.2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 80 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
Meppen, den 26.04.2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 80 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 08.05.2024 im elektronischen Amtsblatt Nr. 15 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 08.05.2024 rechtsverbindlich geworden.
Meppen, den 10.05.2024 (L.S.) gez. Giese
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 10.05.2024 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

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

- Dachform**
Für die Hauptgebäude im WA 1 werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- 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-, Walm- und Krüppelwalm-dächern wird im WA 1 auf 38° bis 52° festgesetzt.
Für die Hauptgebäude im WA 4 werden Walm- oder Krüppelwalm-dächer festgesetzt. Die Dachneigung wird im WA 4 auf 20° bis 36° festgesetzt.
Für die Hauptgebäude im WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 wird keine Dachform festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und zweiseitig geneigten Puttdächern in den WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sind diese mit einer Dachneigung von 20°-36° herzustellen. Bei Errichtung von einseitig geneigten Puttdächern in den WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 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.
- Einfriedigungen, Grundstücksrandbegrenzungen**
Soweit Grundstücksrandbegrenzungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschrittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzaune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,60 m nicht unter- und 1,10 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen 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 Einfriedigungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden.
- Vorgärten**
Die nicht überbaubaren Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlagert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbelägen 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. 6,5 m nicht überschreiten.

Beglaubigte Abschrift

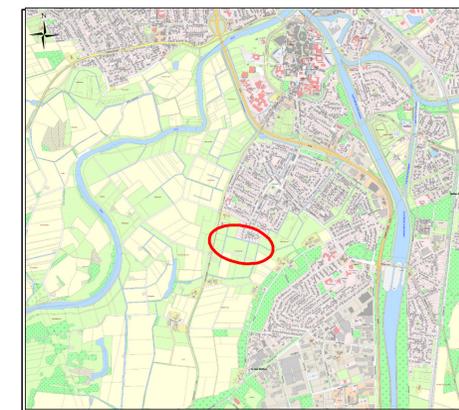
Die Überschrift dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Meppen, den 06.06.2024
Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2023

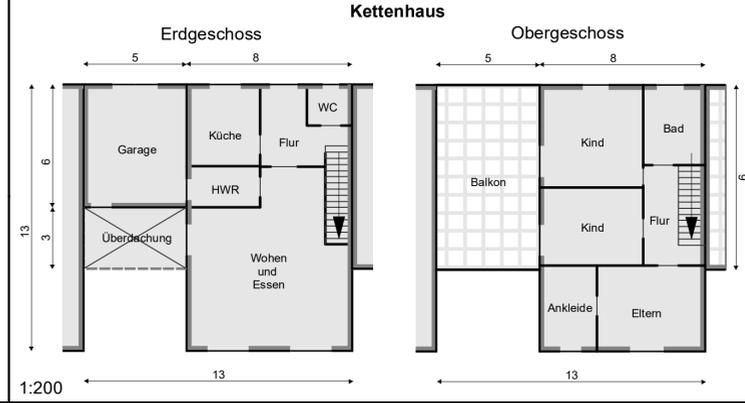
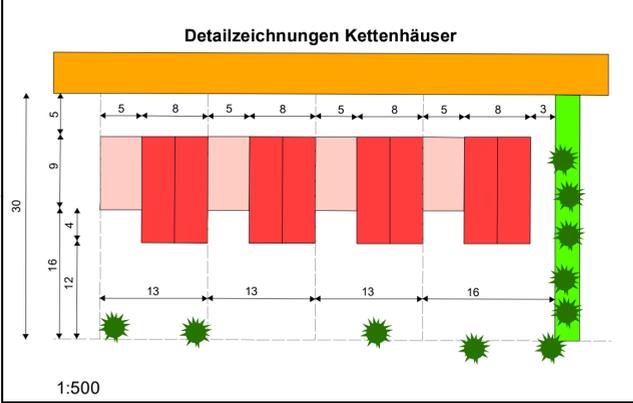
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

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) geschützt.
Die Verwertung für nichtgesetzliche 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 Wirkungsbereiches 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)



Baugebiet: „Erweiterung Baugebiet Kuhweide an der Dalumer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 80	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung	
Projektverantwortung: gez. Giese	Projektbearbeitung: gez. Stahl
Verfahrensstand: Sitzung April 2024	



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2024

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

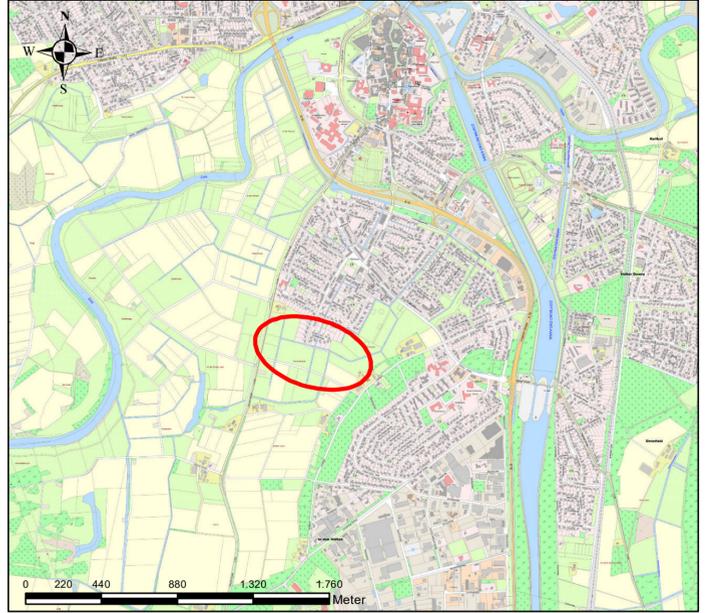
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

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
- neues Gebäude 1-geschossig (Bungalow)
 - neues Gebäude Einzel- oder Doppelhaus
 - neues Gebäude (Mehrfamilienhaus)
 - neues Gebäude (Stadtvilla)
 - neue Gebäude (Kettenhäuser)
 - neues Gebäude - Tinyhouse
 - neuer Baum
 - vorhandener Baum
 - Straßenverkehrsflächen
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkplätze
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsgrün
 - Spielplatz
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Bauverbotszone 20 m
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Lärmschutzwall (min. 2,5m Höhe)
 - Wasserfläche (Graben)
 - Räumstreifen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MEP PEN **STADT MEPPEN**

MAG DICH

Baugebiet:	Gestaltungsvorschlag „Erweiterung Baugebiet Kuhweide an der Dalumer Straße,,	
	Plan Nr. 80	Maßstab 1:1000
	Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung	
Projektverantwortung:	gez. Giese	Projektbearbeitung:
	Verfahrensstand: Sitzung April 2024	gez. Stahl