

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl, Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
--	--

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. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

6. 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.

7. Überschreitung der GRZ
a. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 10 % überschritten werden.
b. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % ist möglich, wenn
1. Die über 10 % hinausgehende Überschreitung durch eine Dachbegrünung, Heckenpflanzung oder Fassadenbepflanzung ausgeglichen wird, oder
2. Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen o. Ä.) befestigt werden

8. Überschreitung Baugrenzen
Die die überbaubaren Grundstücksflächen nach Südosten, Südwesten und Westen umschließenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 1. Dachform und Dachneigung**
Für die Hauptgebäude im WA wird die Dachneigung auf 20° bis 50° festgesetzt. 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. Vorgärten
Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen 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.

HINWEISE

Gesetzliche Grundlagen
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) 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 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 grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 16. Dezember 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 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 11.10.2022 bis zum 11.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 16. Dezember 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 4. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91.3 in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 16. Dezember 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 24.01.2023 im elektronischen Amtsblatt Nr. 4 für die Stadt Meppen. Diese 4. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91.3 ist damit am 24.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 25. Januar 2023

(L.S.)

gez. Giese
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 12. Juni 2024

(L.S.)

gez. Giese
Bürgermeister i.A.



MEPPEN

MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:

„Helter Damm - Süd“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 91.3

4. Änderung
(gemäß § 13 BauGB)

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

Projektbearbeitung:

gez. Giese

gez. Scherp

Verfahrensstand: Satzung 01/2023