

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den

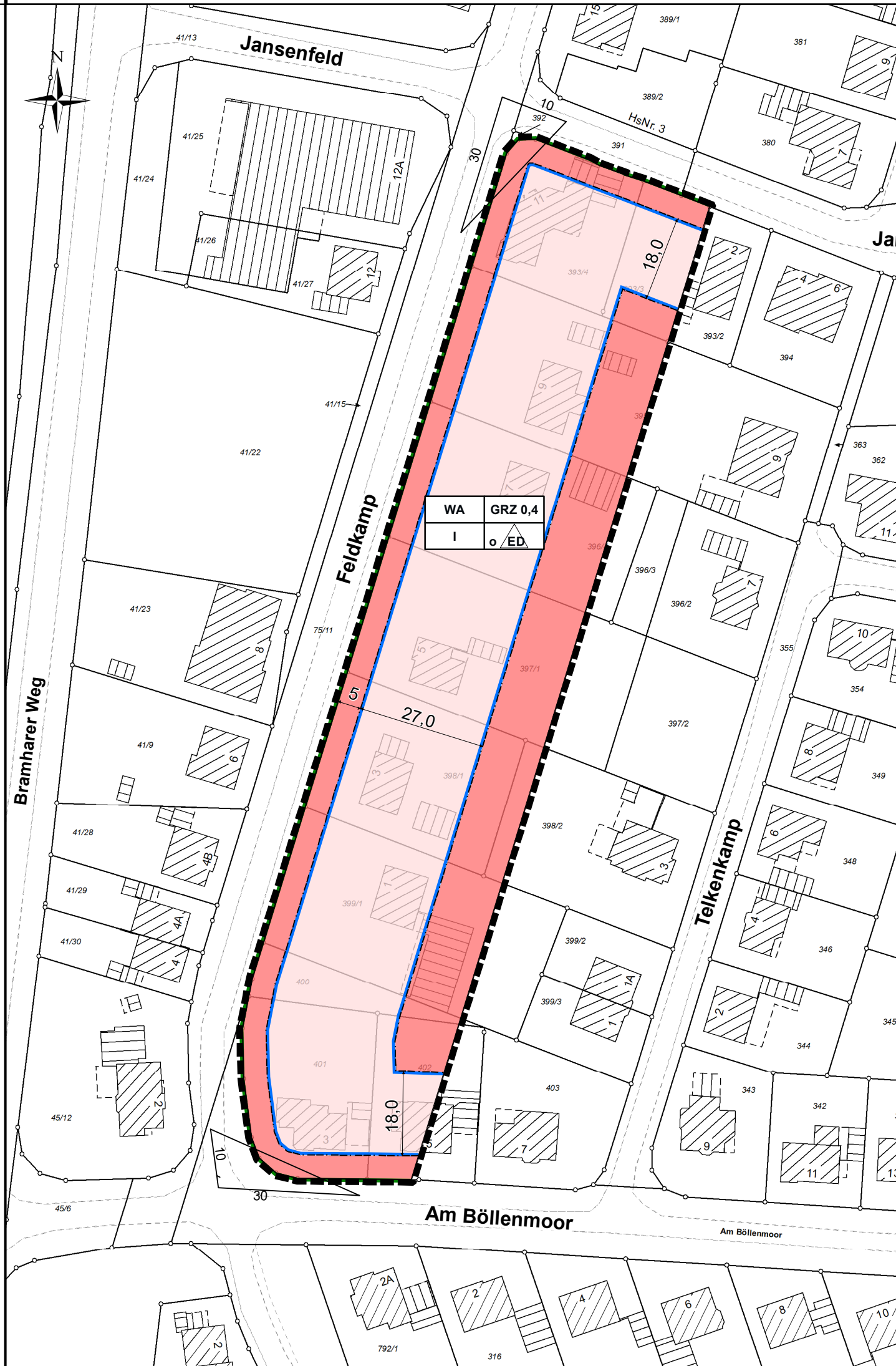
Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächs ischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022



Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

10 5 0 10 20 30 40 50
Meter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der Straße, ge-
messen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude auf ma-
ximal 9,5 m sowie für Hauptgebäude mit einseitig geneigten Pultdächern auf maximal 7,0 m
festgesetzt.

Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden
Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbo-
dens, wird für Hauptgebäude auf maximal 3,95 m festgesetzt:

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.

3. Wohneinheiten je Gebäude

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1
Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

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) sowie zwischen vorhandener Grundstücksgrenze
an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugren-
ze unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupten-
gangsbereiches. 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 Mindestab-
stand 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 Gara-
gen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

5. Grundstücksgröße

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende
Mindestwerte nicht unterschreiten:

Einzelhaus: 450 m²
Doppelhaushälfte: 250 m²

6. 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 wer-
den.

7. Versorgungsleitungen

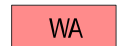
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Versickerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauch-
wasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Au-
ßenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des an-
fallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf
dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Bebauungsplanänderung

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

1. Dachform

Für die Hauptgebäude werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer festgesetzt. Die
Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird 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.

Dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des
Hauptgebäudes.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen
Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss
mindestens 1/6 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und
Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von
mindestens 0,80m durchlaufen.

3. Einfriedungen

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind
ausschließlich geschnittene Laubholzhecken oder Holzzäune zulässig. Die Höhe der
Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für
Aufwallungen einschließlich eventueller Zaunanlagen und Bepflanzung.

Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als
Laubholzhecken ausgebildet werden.

Ausnahmen:

Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für
den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Die seitlich
gelegene Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche darf bis in Höhe der vorderen Baugrenze die
zulässige Höhe von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken überschreiten.

Ausnahmsweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie
begrünt werden. Die Höhenbegrenzungen sind einzuhalten.

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. Bauord-
nung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92 im
vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden pla-
nungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Ge-
staltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 06.05.2022

L.S.

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstel-
lung dieser 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss
ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 28.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 dem Ent-
wurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung
berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in
der Zeit vom 04.01.2022 bis zum 04.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 06.05.2022

L.S.

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 5. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92 in
seiner Sitzung am 05.05.2022 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung be-
schlossen.

Meppen, den 06.05.2022

L.S.

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 30.05.2022 im
elektronischen Amtsblatt Nr. 13 für die Stadt Meppen. Diese 5. Vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am 30.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 31.05.2022

L.S.

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

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

Meppen, den

Bürgermeister i.A.

HINWEISE

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsver-
ordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils
gelten den Fassungen anzuwenden

2. Angrenzender Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Meppen werden in den
Überschneidungsbereichen mit dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

3. Sichtdreiecke

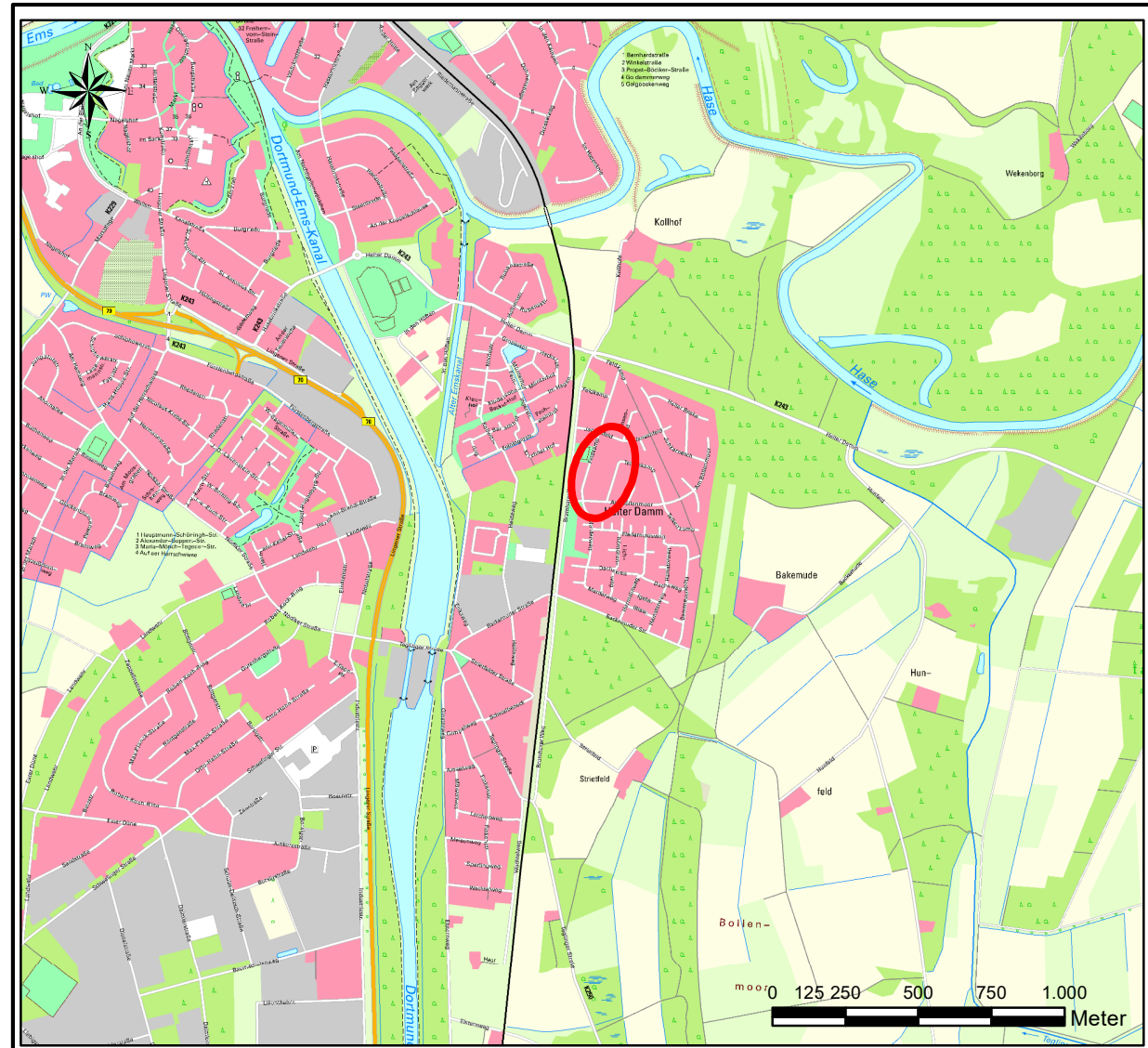
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Ge-
genständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft frei
zu halten (z. B. 10,00 m/30,00 m).

4. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfun-
de (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. Denkmal-
schutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbe-
hörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden.

5. Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hinsichtlich der erforderlichen
Gefahrenerforschungsmaßnahmen ist die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde
(Stadt Meppen) zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Grana-
ten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zu-
ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst
des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrich-
tigen.



Baugebiet:	„Feldkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 92	5. Änderung (gemäß § 13 BauGB)	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese (Giese)	Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)	
Verfahrensstand: Mai 2022 - Satzung		