

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, Höchstmaß

II

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

mHb

mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB V

Lärmpegelbereich, z.B. V (s. textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

1. Gesetzliche Grundlage

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

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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.

3. Kampfmittel

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Fläche ist aufgrund von Waldfläche nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt eine Kampfmittelbelastung vermuten. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. 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 (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4. Schienenverkehrslärm

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																													
1.	Sockelhöhe	Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem Bramharer Weg, gemessen 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 maximal 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 Erdgeschossfußbodens, 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 Baufucht) sowie zwischen vorhandener Grundstücksgrenze an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugrenze unzulässig.																											
5.	Immissionsschutz	In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:																											
<table><tr><th>Spalte</th><th>1</th><th>2</th></tr><tr><th>Zeile</th><th>Lärmpegelbereich</th><th>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)</th></tr><tr><td>1</td><td>I</td><td>55</td></tr><tr><td>2</td><td>II</td><td>60</td></tr><tr><td>3</td><td>III</td><td>65</td></tr><tr><td>4</td><td>IV</td><td>70</td></tr><tr><td>5</td><td>V</td><td>75</td></tr><tr><td>6</td><td>VI</td><td>80</td></tr><tr><td>7</td><td>VII</td><td>>80*</td></tr></table>			Spalte	1	2	Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	1	I	55	2	II	60	3	III	65	4	IV	70	5	V	75	6	VI	80	7	VII	>80*
Spalte	1	2																											
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)																											
1	I	55																											
2	II	60																											
3	III	65																											
4	IV	70																											
5	V	75																											
6	VI	80																											
7	VII	>80*																											

*Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Schutz typischer Außenwohnbereiche

Es sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche nur auf der der Schienenstrecke abgewandten Ostseite im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die DIN 4109 wird im FB Planung zur Einsicht bereitgehalten.

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 werden. Die rückwärtige Baugrenze darf ausnahmsweise mit Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

7.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

8.

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.

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 An- bzw. Ausbauten.

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.

Einfriedigungen

Soweit Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken oder Holzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für Aufwallungen einschließlich eventueller Zaunanlagen und Bepflanzung. Einfriedigungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Maßstab 1:1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	2022
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen		

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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92.1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 14. Oktober 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 07.06.2022 bis zum 07.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 14. Oktober 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92.1 in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 14. Oktober 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 16.11.2022 im elektronischen Amtsblatt Nr. 30 für die Stadt Meppen. Diese 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92.1 ist damit am 16.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 22. November 2022

(L.S.)

gez. Giese
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 12. Juni 2024

(L.S.)

gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

MEP
PEN
MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:

„Südliche Erweiterung Feldkamp“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 92.1

3. Änderung
(gem. §13 BauGB)

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

Projektbearbeitung:

gez. Giese

gez. Scherp

Verfahrensstand: Satzung