

## PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm über der Teglinger 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 auf max. 3,85 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 auf max. 9,50 m, für einseitig geneigte Pultdächer auf max. 7,0 m festgesetzt.

### 3. Wohneinheiten je Gebäude

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

### 4. 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.

### 5. 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.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke festgesetzt.

### 7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

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

### Dachform

Für die Hauptgebäude werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird auf 38° bis 52° 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.

## HINWEISE

### Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, 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.

### Abfallbeseitigung

Die Anwohner von privaten Stichstraßen/Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

### Sichtdreieck

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen ab 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, sofern es die vorhandene Bebauung zulässt.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2018

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen


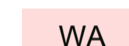
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

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 Wirkungskreises 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

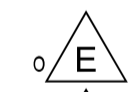


### 1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete (Baufenster)



### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß





### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
-  private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5. Sonstige Planzeichen

-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Sichtdreieck, z.B. 5,0 m / 70,0 m
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 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 diesen Bebauungsplan Nr. 95.3 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 13.12.2019

(L.S.)

gez. Knurbein  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 31.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 10.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 13.12.2019

(L.S.)

gez. Knurbein  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 95.3 in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 13.12.2019

(L.S.)

gez. Knurbein  
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 30.12.2019 im Amtsblatt Nr. 31 für den Landkreis Emsland. Der Bebauungsplan Nr. 95.3 ist damit am 30.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 08.01.2020

(L.S.)

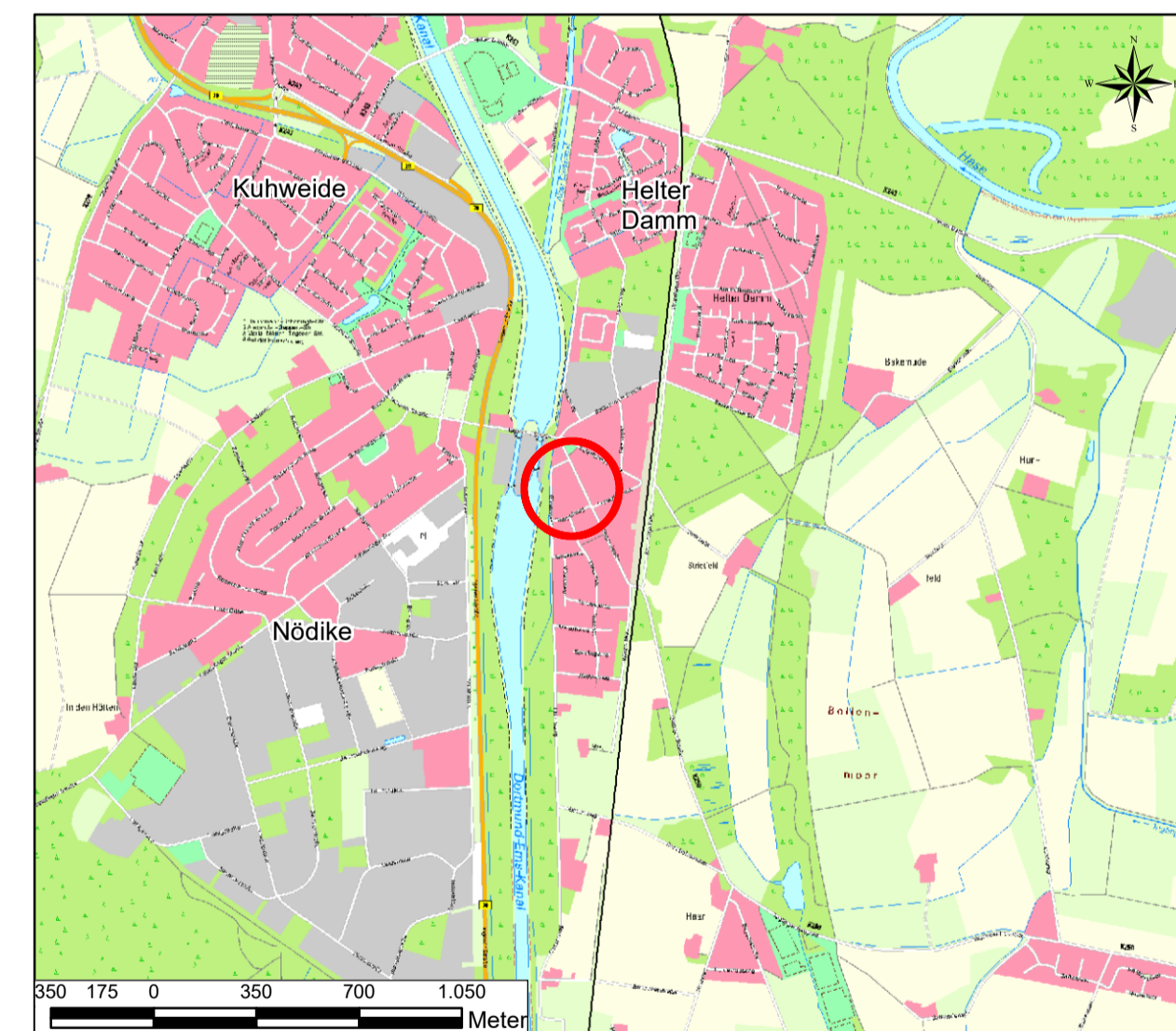
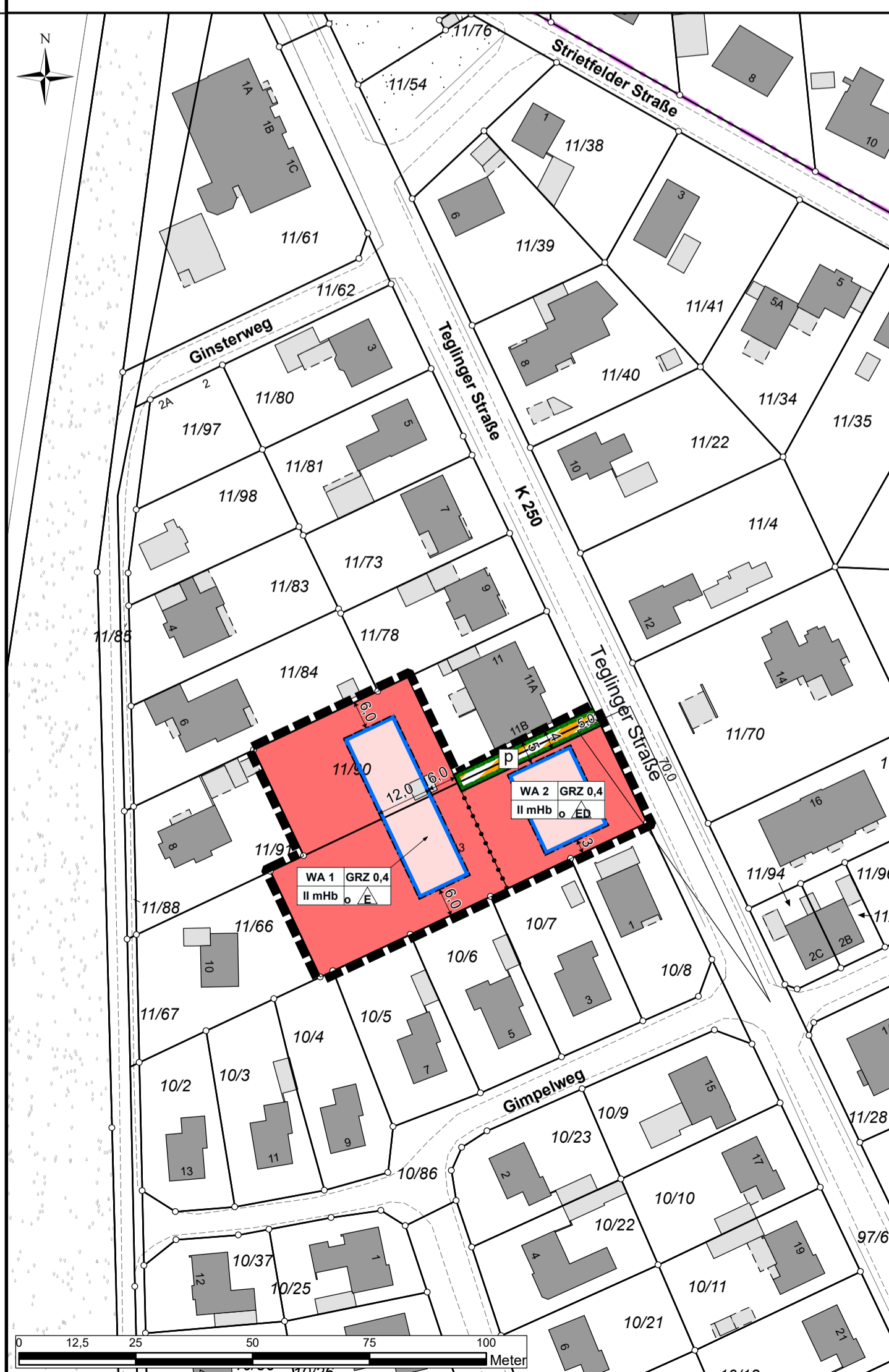
gez. Giese  
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 23.11.2021

L.S.

gez. Giese  
Bürgermeister i.A.



**Baugebiet:** „Innenverdichtung im Bereich Teglinger Straße / Ginsterweg“  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Plan Nr. 95.3**

gem. §13a BauGB

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:  
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

gez. Giese

Projektbearbeitung:

gez. Scherp