

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (Baufenster)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Geschossflächenzahl
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

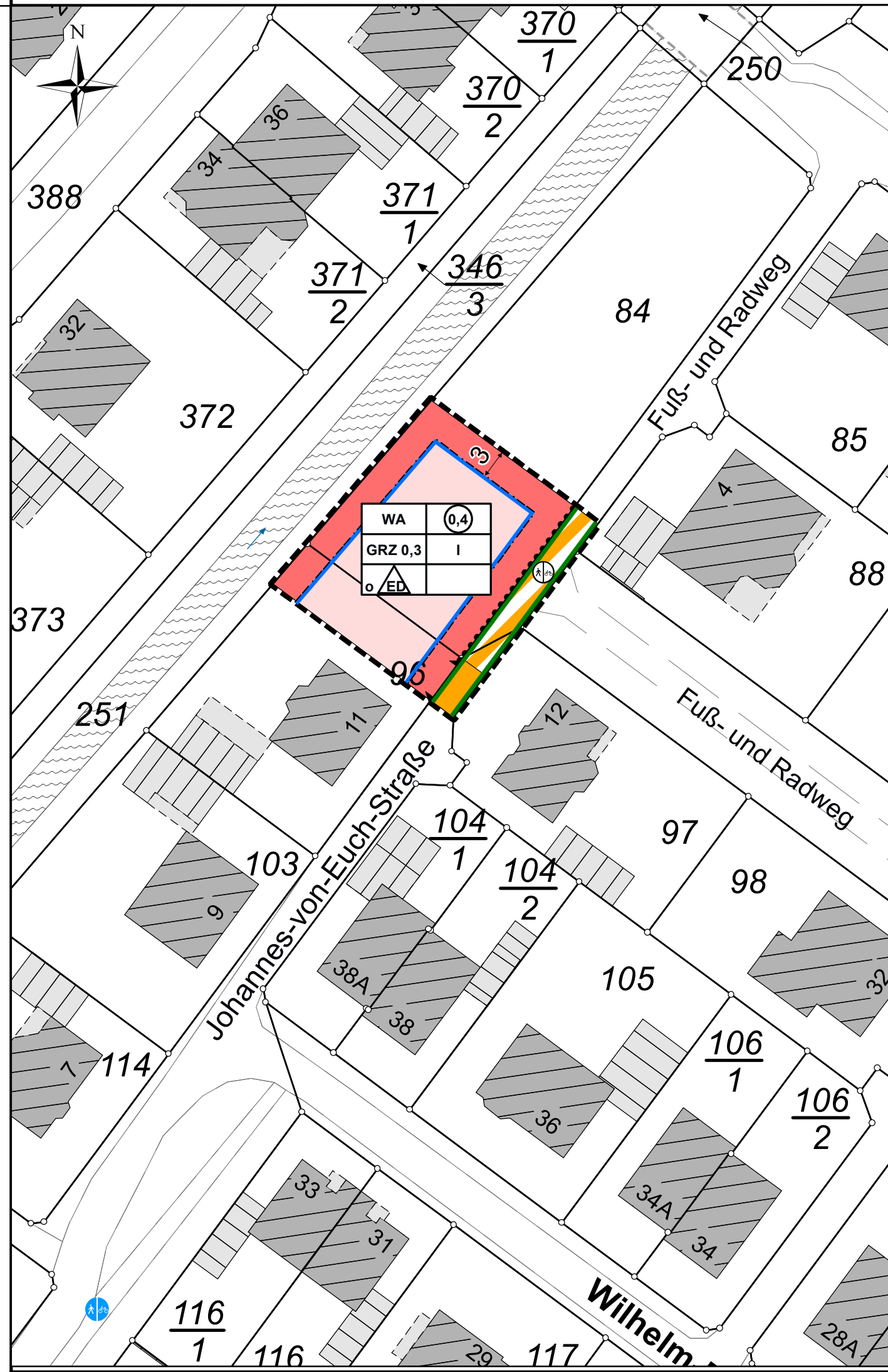
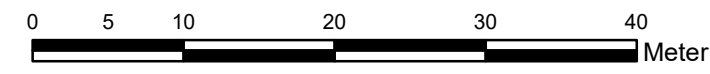
- o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ⊕ Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- keine Ein- und Ausfahrt

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- 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.
- Wohneinheiten je Gebäude**  
Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 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).
- Versorgungsleitungen**  
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 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.
- Grundstückszufahrten**  
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig.
- Einsichtnahme in Gesetze, Vorschriften und Richtlinien**  
Die genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien im Bebauungsplan und der Bebauungsplanbegründung können bei Bedarf bei der Stadt Meppen - Fachbereich Stadtplanung- eingesehen werden.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Maßstab 1:500
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	2024
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen		

**HINWEISE**

- Gesetzliche Grundlagen**  
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) 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.
- Widmungsverfügung**  
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrs freigabe wirksam ist.
- Abfallbeseitigung**  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen 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 ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.  
Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden 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 betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen 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 ortsüblicher 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 Heizölverbraucheranlagen 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.  
Gern. § 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.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**  
(gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

- Dachform und Dachneigung**  
Für die Hauptgebäude im WA werden symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 35° bis 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.  
Als Dacheindeckung sind ebenfalls Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig.
- Einfriedigungen, Grundstücksrandbegrenzungen**  
Soweit Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschlossene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedigung 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 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.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen  
Meppen, den 30.08.2024  
L.S. gez. Helmut Knurbein  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs.1 BauGB am 22.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 mit Begründung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis zum 02.08.2024 auf der Internetseite der Stadt Meppen unter [www.meppen.de/auslegung](http://www.meppen.de/auslegung) veröffentlicht worden. Die Unterlagen haben im o.g. Zeitraum zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich aus- gelegt und waren über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Während der Veröffentlichungsfrist ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2024 bis zum 02.08.2024 Gelegenheit zur Stellung- nahme gegeben worden.

Meppen, den 30.08.2024  
L.S. gez. Helmut Knurbein  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 96 in seiner Sitzung am 29.08.2024 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

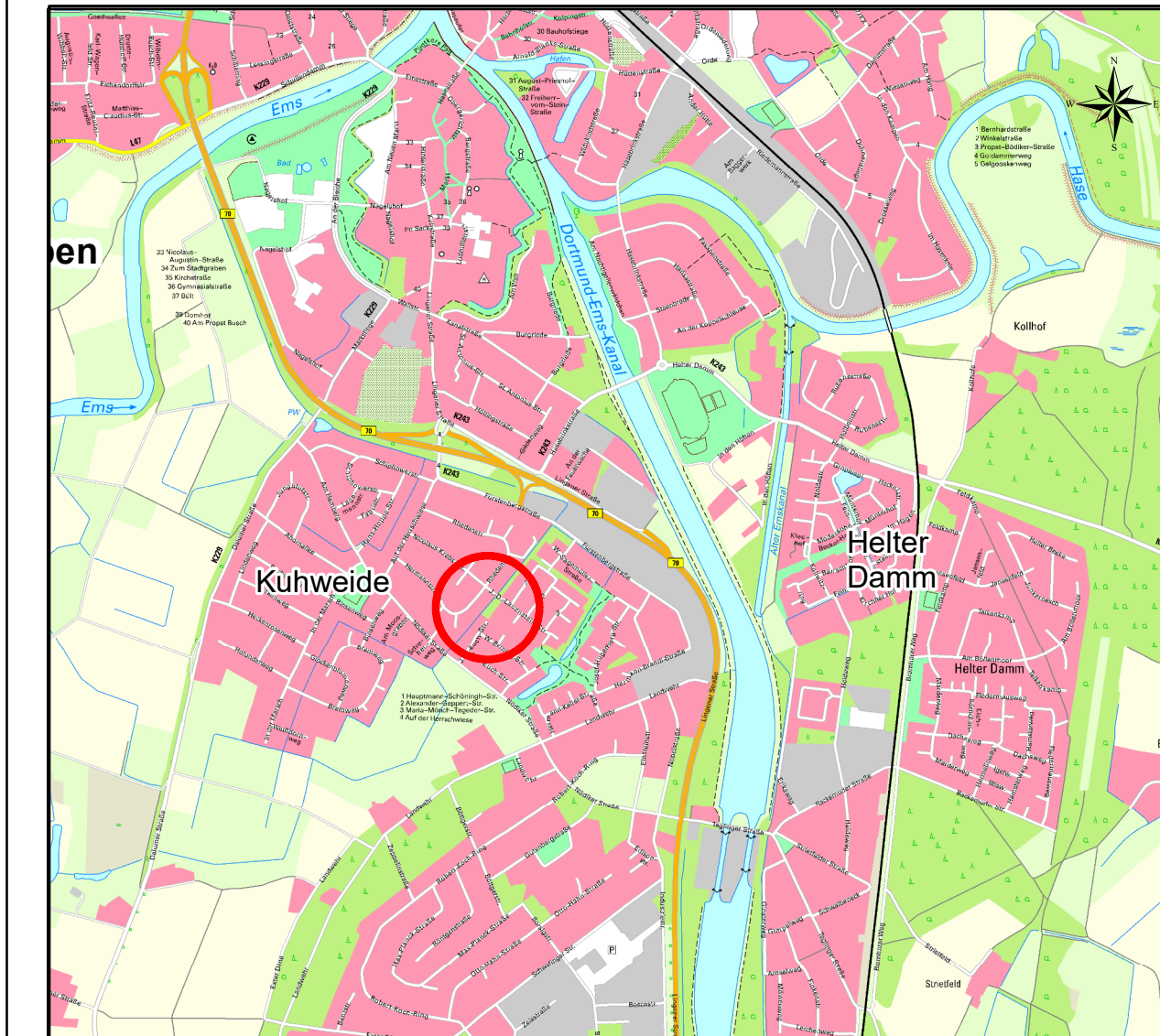
Meppen, den 30.08.2024  
L.S. gez. Helmut Knurbein  
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 17.09.2024 im elektronischen Amtsblatt Nr. 32 für die Stadt Meppen. Diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 96 ist damit am 17.09.2024 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.09.2024  
L.S. gez. Helmut Knurbein  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 96 ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den  
Bürgermeister i.A.



Baugebiet: „Kuhweide“		
Plan Nr. 96	2. Änderung gemäß § 13 BauGB	Maßstab 1:500
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese (Giese)		Projektbearbeitung: gez. Stahl (Stahl)
Stand: Sitzung September 2024		