

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage

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

Trogbauwerk

Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Unterführung der Hasebrinkstraße unter den Bauwerken Riedemannstraße/Eisenbahnhauptstrecke Emden-Rheine/ Königstraße. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Statik der Bohrfahlwand des Trogbauwerks nicht beeinträchtigt wird.

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.

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km südlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Übungsbetrieb 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 (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Abfallentsorgung

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 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1:1000

2020

LGLN

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)

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Außerkräfttreten eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 „Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges Hüttenstraße / Hasebrinkstraße“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 „Östlich der August-Prieshof-Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 für den sich überschneidenden Teilbereich außer Kraft gesetzt und durch die in diesem Bebauungsplan für diesen Teilbereich getroffenen Festsetzungen ersetzt.

2. Urbanes Gebiet

Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1.1, 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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	≥ 55
II	≥ 60
III	≥ 65
IV	≥ 70
V	≥ 75
VI	≥ 80
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 sind im Einzelfall im Rahmen des 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.

Im gesamten Plangebiet sind bei genehmigungspflichtigen Neu- oder Umbaumaßnahmen ggf. vorgesehene, zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Aufenthaltsbereiche im Freien sind innerhalb des in der Planzeichnung rot schraffierten Bereiches nicht ohne schallabschirmende Maßnahmen zulässig. Eine abschirmende Wirkung wird z.B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche angelegt werden können.

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen zur Einsicht im Fachbereich Planung im Stadtbauamt Meppen aus.

4. Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Die Höchstgeschwindigkeit des im Geltungsbereich des Plangebietes liegende Teilstücks der „August-Prieshof-Straße“ ist auf 30 km/h zu beschränken.

5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im urbanen Gebiet sind die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehenden, in der Planzeichnung erfassten Roteichen zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

6. Versickerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Grundstücke 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. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Urbane Gebiete

Urbane Gebiete Baufenster

MU

Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, Höchstmaß

III

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1) Nr.2 BauGB, §§22 u.23 BauNVO)

0

offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich mit Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)Nr.20, 25 u.(6) BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche

LPB IV

Lärmpegelbereich, z.B. IV (s. textl. Festsetzungen Zi. 3)

Einschränkungen für Außenwohnbereiche (s. textl. Festsetzungen Zi. 3)

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) hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 122 im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 16.07.2021

(L.S.)

i.V. gez. Ostermann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 28. November 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. April 2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 2021 bis zum 17. Mai 2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 16.07.2021

(L.S.)

i.V. gez. Ostermann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 122 in seiner Sitzung am 15. Juli 2021 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 16.07.2021

(L.S.)

i.V. gez. Ostermann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 122 in seiner Sitzung am 15. Juli 2021 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 16.07.2021

(L.S.)

i.V. gez. Ostermann
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 13. August 2021 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Emsland. Dieser Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am 13. August 2021 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 30.08.2021

(L.S.)

gez. Büring
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

Bürgermeister i.A.

Baugebiet:		„Östlich der August-Prieshof-Straße,,	
Plan Nr. 122		gemäß § 13a BauGB	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung:		Projektbearbeitung:	
gez. Büring		gez. Scherp	
Verfahrensstand: Satzung			