HINWEISE

Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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.

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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017

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)

0 15 30 60 90 120 Meter

Textliche Festsetzungen

1. **Sockelhöhe**
   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der endgültig ausgebauten 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 wie folgt festgesetzt:
   WA1: max. 3,95 m,
   WA2: max. 6,5 m

   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.

   Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude wie folgt festgesetzt:
   WA1: max. 9,50 m, für einseitig geneigte Pultdächer max. 7,0 m
   WA2 max. 11,5 m, für einseitig geneigte Pultdächer max. 9,0 m

3. **Wohneinheiten je Gebäude**
   Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA1 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, im WA2 auf max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

4. **Nebenanlagen, Garagen, Carports**
   Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Baulflucht) sowie zwischen vorhandener Grundstücksgrenze an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugrenze unzulässig.

5. **Grundstücksgröße**
   Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke im WA1 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 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)

Dachform
Für die Hauptgebäude im WA1 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 im WA1 auf 38° bis 52° festgesetzt.

Für die Hauptgebäude im WA2 wird keine Dachform festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und zweiseitig geneigten Pultdächern im WA2 sind diese mit einer Dachneigung von 20°-36° herzustellen. Bei Errichtung von einseitig geneigten Pultdächern im WA2 sind diese mit einer Dachneigung von max. 15° herzustellen. 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 1,50 m betragen.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 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, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 06.03.2018 bis zum 06.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

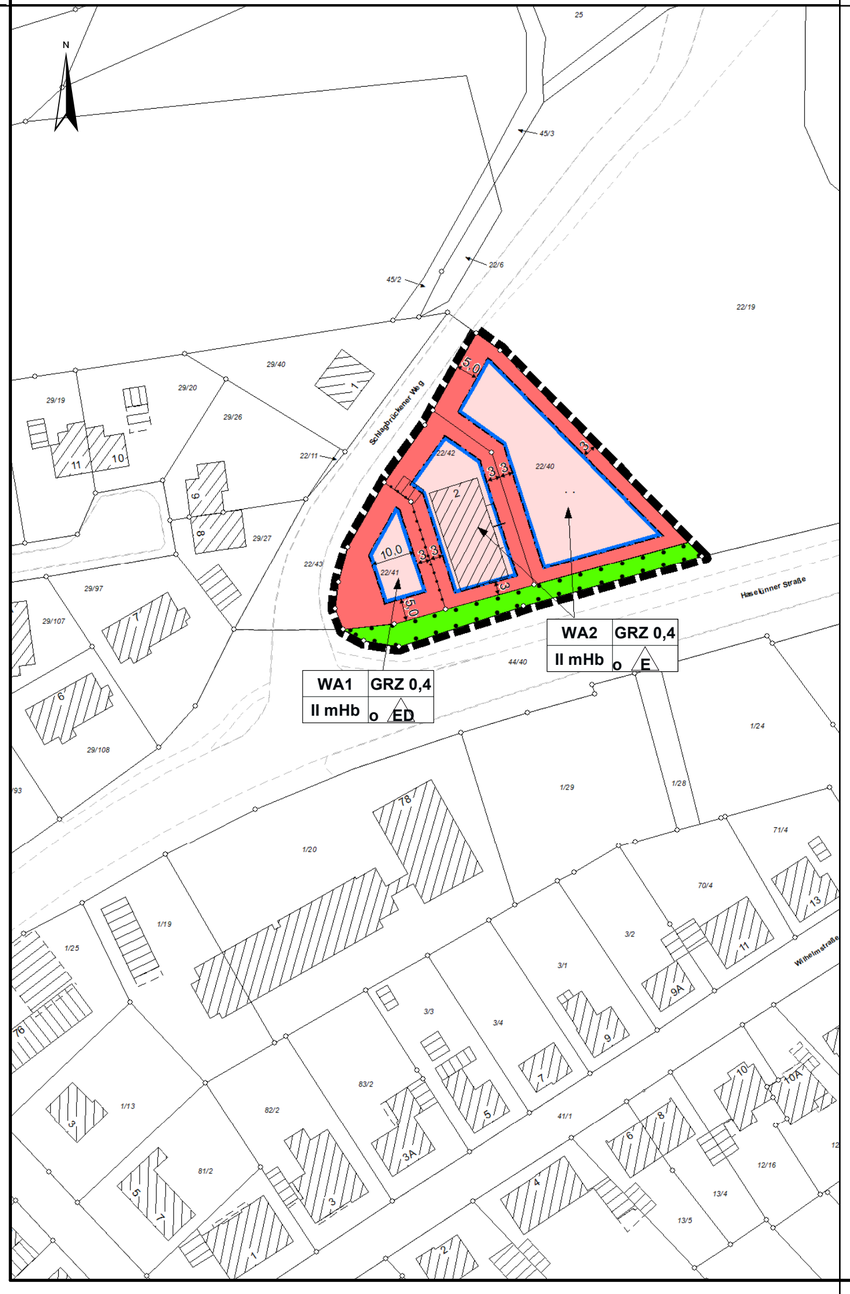
Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 23.07.2018 (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 01.07.2019 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

mHb mit Höhenbeschränkung

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

o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

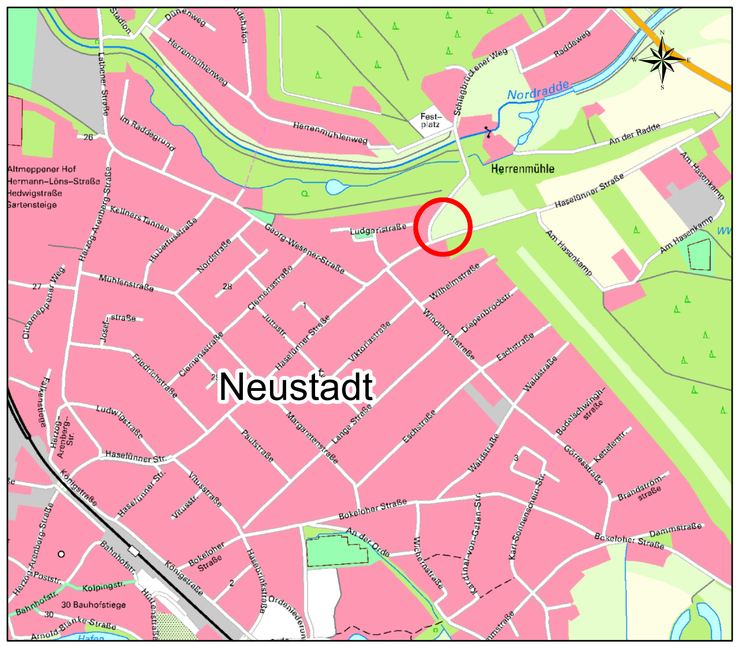
Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Zwischen Haselünner Straße und Schlagbrückener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**	
Plan Nr. 124.5 gem. §13a i.V.m. §13b BauGB	**Neustadt**	**Maßstab 1:1000**
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese	**Projektbearbeitung:** gez. Scherp	
Satzung		