

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) 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 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 örtlicher 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 Anwohner der Stichstraßen ohne Wendeplatz müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen, zur Abfuhr bereitstellen.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen, umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2016

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 Wirkungsbereiches 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

- Höhe der Hauptbaukörper**
 Im WA wird die Traufhöhe der Gebäude (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, für die Hauptbaukörper auf maximal 3,80 m festgesetzt.
 Im MI wird die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, für die Hauptbaukörper auf maximal 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude im MI wird auf höchstens 12,00 m festgesetzt.
 Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Sockelhöhe**
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- Wohneinheiten je Gebäude**
 Im WA wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 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.
- Immissionsschutz**
 In dem Bereich des Mischgebietes sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie auch für Büroräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf. RW,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW,res = 40 dB
 Büroräume o. ä.: erf. RW,res = 35 dB

Schallschutz von Schlafräumen
 In dem Mischgebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann mit entsprechendem Nachweis eine Belüftung über die straßenabgewandte Fassadenseite bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassaden erfolgen.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
 In dem Mischgebiet sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den straßenabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände im Nahbereich) verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tagsüber bewirken.

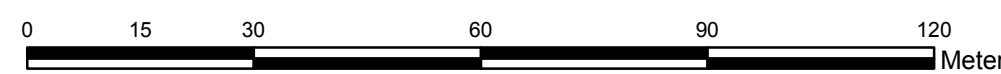
Die DIN-Norm 45691: 2006-12 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im FB Stadtentwicklung, Planung und Bauverwaltung der Stadt Meppen während der Sprechzeiten eingesehen werden.

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

Dachform
 Für die Hauptgebäude im WA werden Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- oder Pultdächer festgesetzt. Für die Hauptgebäude im MI werden Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern wird im WA 38° bis 45°, und im MI auf 24° bis 32° 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 Unterseite Dachhaut des oberen Daches mindestens 1,00 m und maximal 1,5 m betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 50m² sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Flächen)
 - Mischgebiete
 - Mischgebiete (überbaubare Flächen)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - mHb mit Höhenbeschränkung
 - II Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - o offene Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung



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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 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 17.06.2016 (L.S.) gez. Ostermann
 Bürgermeister i.V.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 23.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 03.05.2016 bis zum 03.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 17.06.2016 (L.S.) gez. Ostermann
 Bürgermeister i.V.

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016 (L.S.) gez. Ostermann
 Bürgermeister i.V.

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Emsland. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 ist damit am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.07.2016 (L.S.) gez. Giese
 Bürgermeister i.A.

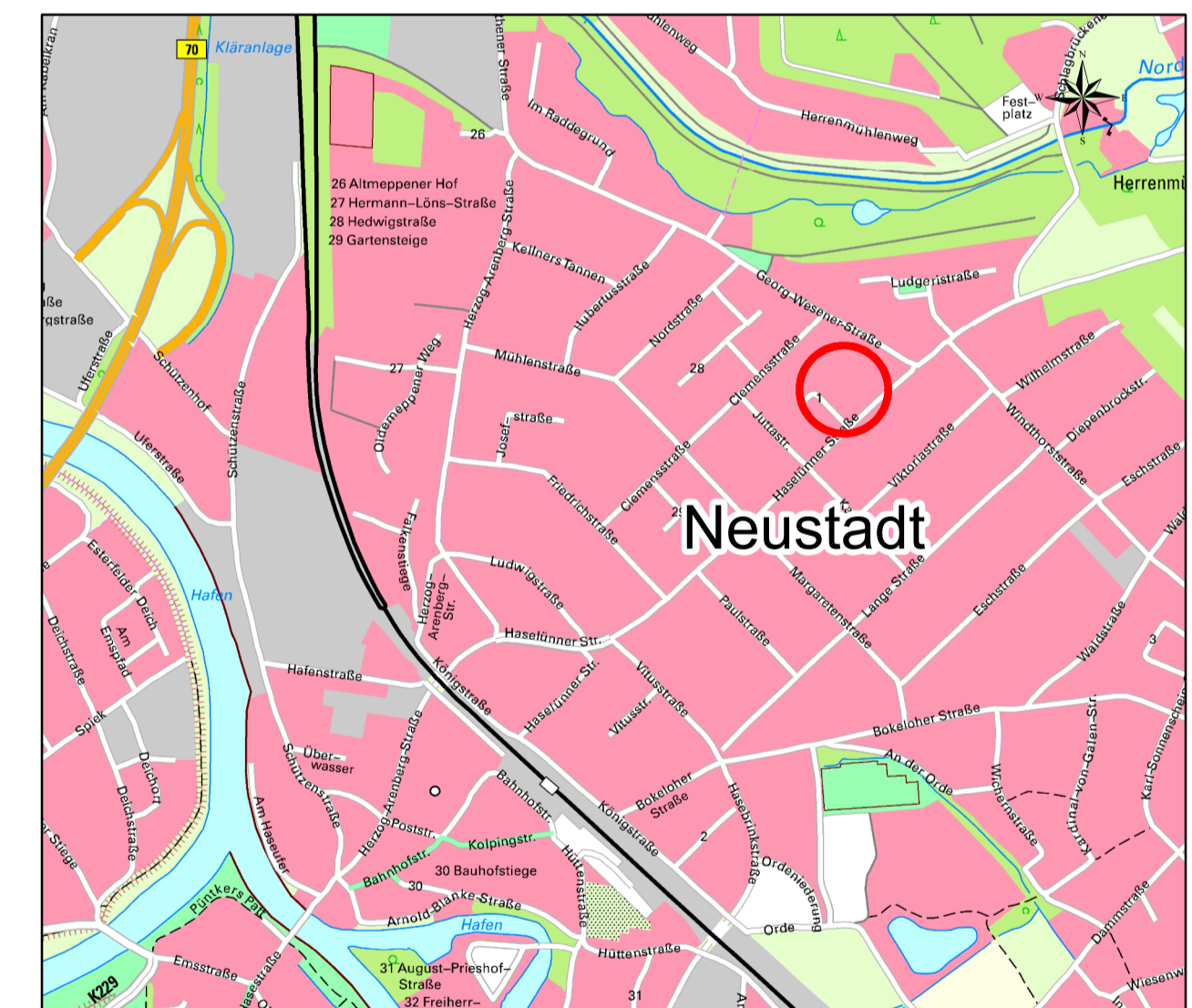
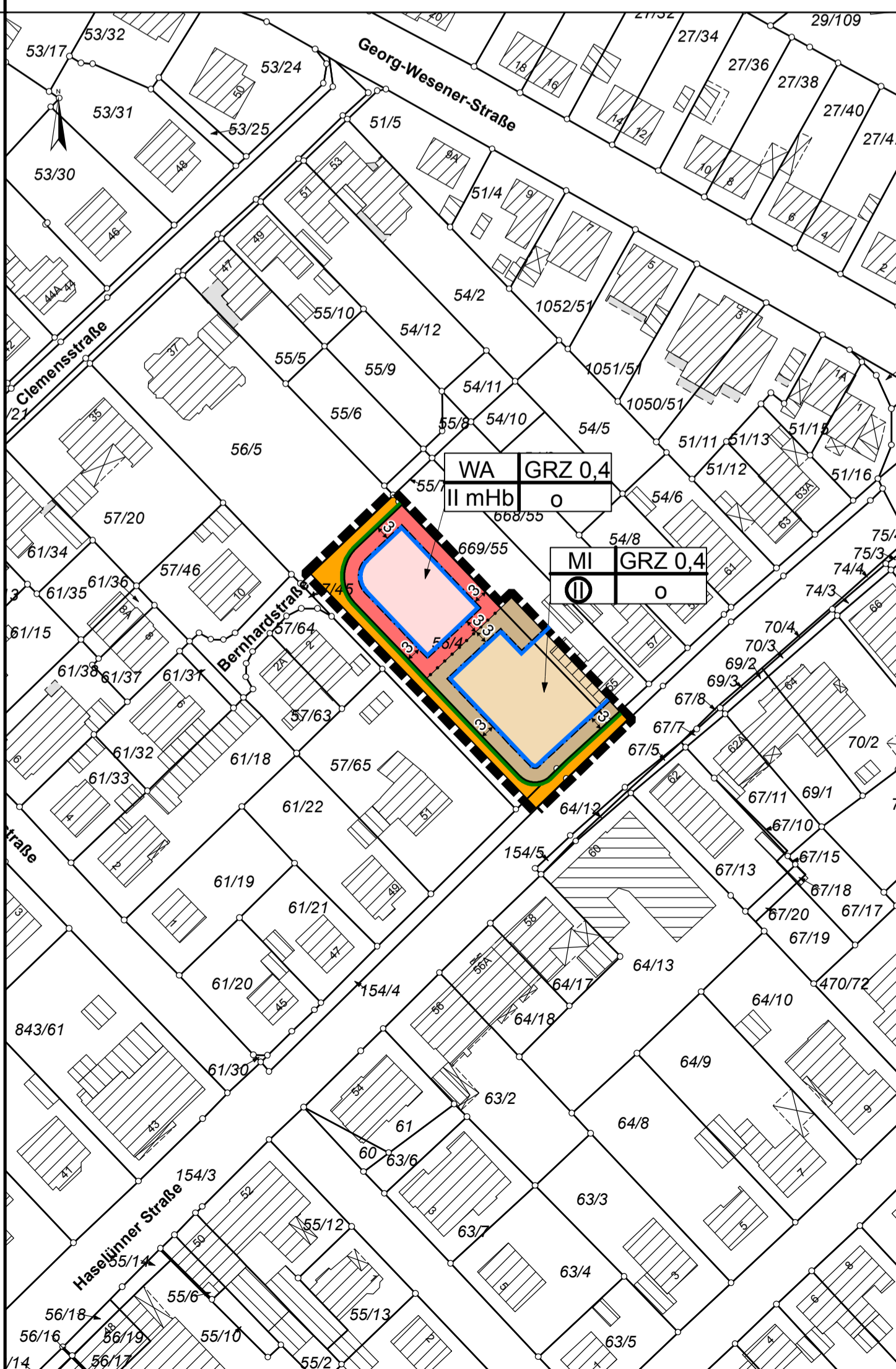
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen dieser Änderung zum Bebauungsplan -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 24.08.2017 (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 Auftrage



STADT MEPPEN

Baugebiet: „Zwischen Haselünner Straße, Juttastr., Clemensstr. und Georg-Wesener-Str.“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

| | | |
|--------------|-----------------------------------|----------------|
| Plan Nr. 130 | Änderung Nr. 2 (gem. § 13a BauGB) | Maßstab 1:1000 |
|--------------|-----------------------------------|----------------|

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

| | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Projektverantwortung: gez. Giese | Projektbearbeitung: gez. Scherp |
|-------------------------------------|------------------------------------|