

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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde -Stadt Meppen- zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Oberflächenentwässerung

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach-, Terrassen- und Privatwegflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 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.

Richtfunkverbindung

Die maximal zulässige Bauhöhe von 44 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden. Betreiber der Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr ist die Deutsche Telekom AG.

Abfallentsorgung

Die Anwohner der Stichstraßen ohne Wendeplatz müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen, zur Abfuhr bereitstellen.

Kampfmittel

Dem Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover vom 27.04.2016 ist zu entnehmen, dass für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Meppen, Flur 8, Flurstück 64/43 die Luftbildauswertung den konkreten Verdacht auf Kampfmittel des 2. Weltkrieges ergeben hat. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Plangebiet auf der gekennzeichneten Fläche. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Bei Abbruch- oder Neubautätigkeiten sind Gefahreneforschungsmaßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet 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.

Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen

1. Höhe der Hauptbaukörper

Im WA1 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 6,00 m festgesetzt.

Im WA2 wird die Traufhöhe der Gebäude, 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 mindestens 6,50 m und höchstens 8,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude im MI wird auf höchstens 13,50 m festgesetzt.

Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite im WA1, WA2 und MI darf die Traufhöhe um maximal 1,00 m überschritten werden.

2. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm im WA1 über der Friedrichstraße, im WA2 über der Ludwigstraße und im MI über der Haselünner Straße betragen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

Im Südosten wird ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Eigentümer des Hinterliegergrundstückes eingetragen. Die überbaubare Fläche des Mischgebietes (MI) überlagert eine Teilfläche dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei einer Bebauung des Hinterliegergrundstückes ist eine Überbauung des MI oberhalb einer lichten Höhe von 3,00 m zulässig.

4. Wohneinheiten je Gebäude

Im WA2 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

5. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

6. Versickerung von Dach- u. Oberflächenwasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohngrundstücke 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 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 Krüppelwalm-dächern wird im WA2 und MI auf 38° bis 52°, und im WA1 auf 32° bis 42° 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 1,00 m und maximal 1,5 m betragen.

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- mHb mit Höhenbeschränkung
- II-III Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie -auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit einem Verdacht auf Kampfmittel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Grundstücksgrenzen geplant
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2014



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 nichtelgene 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)

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. 133.1 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 16.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15.03.2016 bis zum 15.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 17.06.2016

(L.S.)

gez. Ostermann
Bürgermeister i.V.

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan 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. Dieser Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 24.08.2017.....

(L.S.)

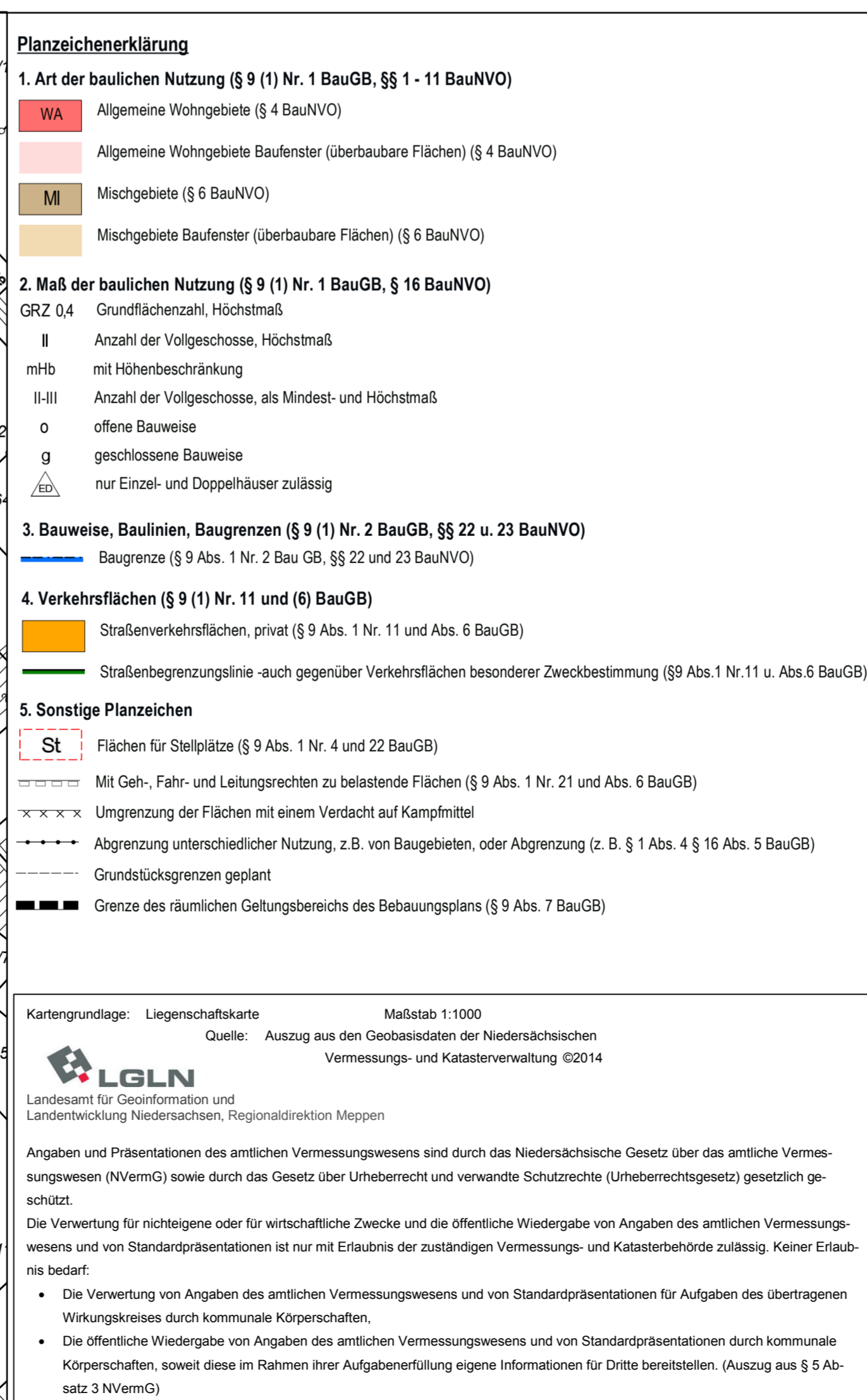
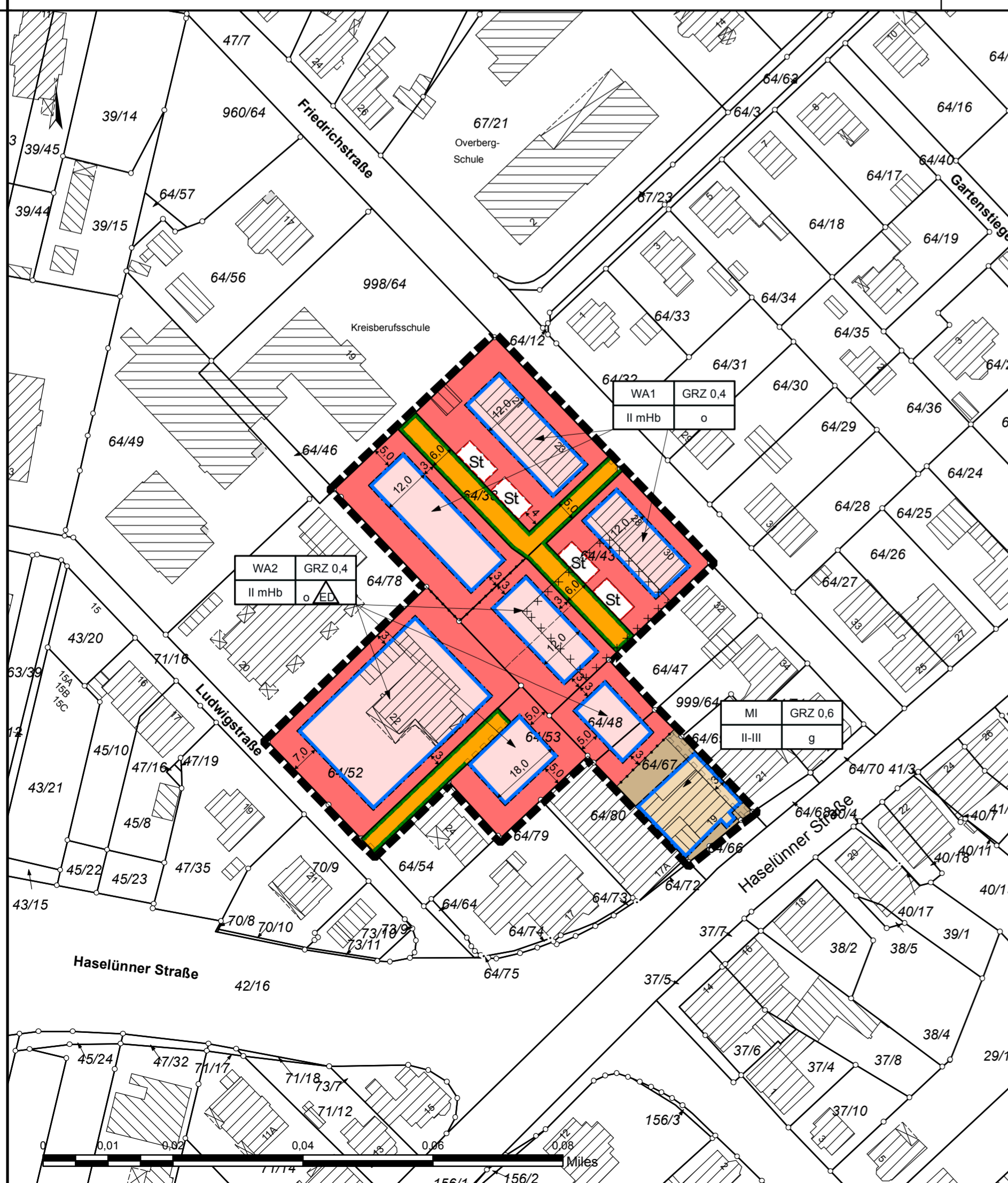
gez. Giese
Bürgermeister i.A.


Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrage





STADT MEPPEN

Baugebiet:	„Innenverdichtung Friedrichstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 133.1 (gem. §13a BauGB)	Neustadt	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung:	gez. Büring	Projektbearbeitung:
		gez. Scherp