Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Meppen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II, Baugebiet: "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet II", bestehend aus der Planzeichnung, der Beikarte Lärm und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

~~Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.~~

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen -

Meppen, den .....
~~Katasteramt Meppen~~

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.09.2019 L.S. gez. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.07.2019 bis 16.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meppen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 13.09.2019 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ....30.09.2019..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II ist damit am ....30.09.2019..... in Kraft getreten.

Meppen, den ....01.10.2019..... L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

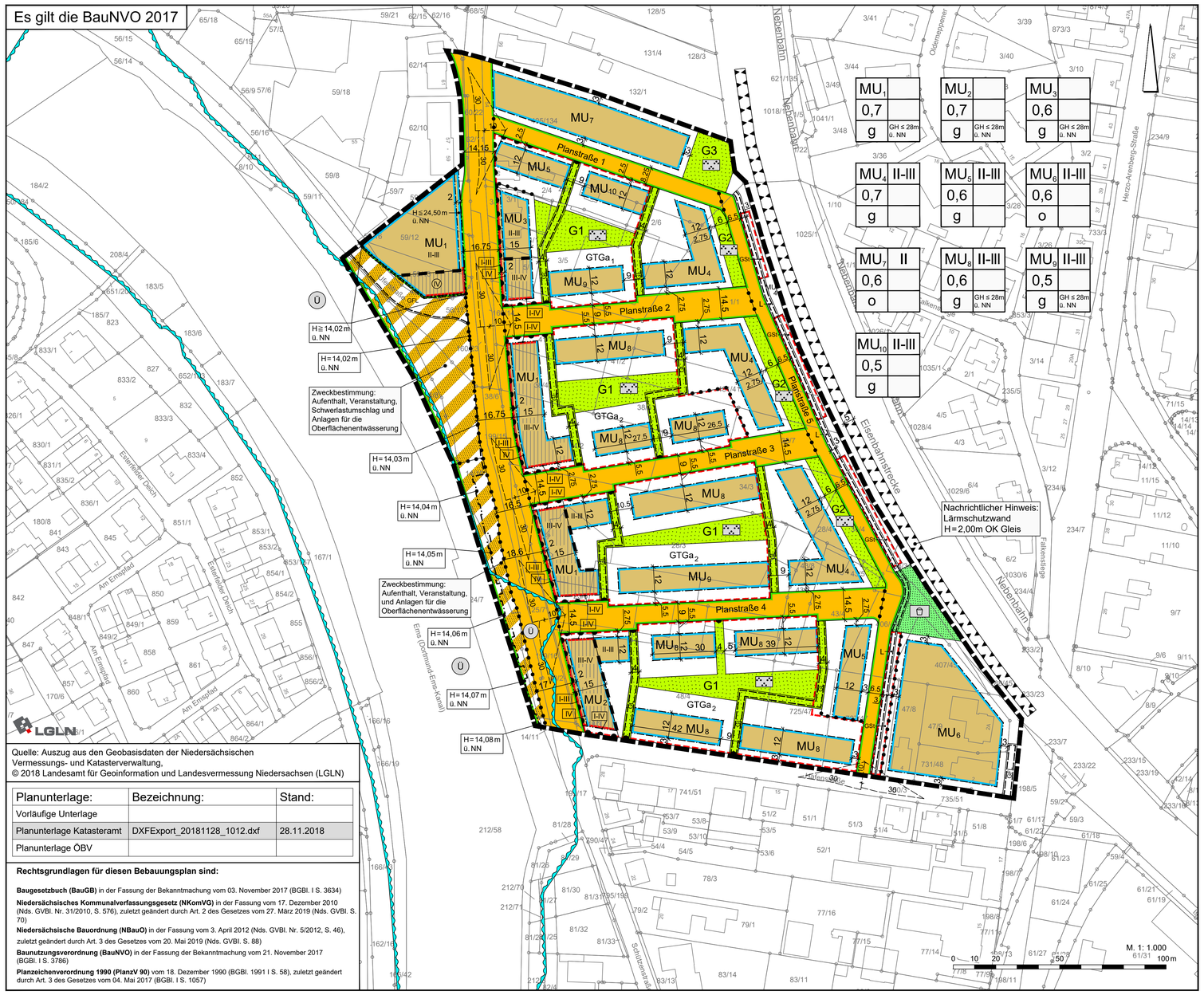
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Meppen, den 23.11.2021 L.S. gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Meppen, den .....
STADT MEPPEN
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXFExport_20181128_1012.dxf	28.11.2018
Planunterlage ÖBV		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- (MU) Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (IV) zwingend
- GH ≦ 28,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- I-III Baulinie gilt für das 1. – 3. Vollgeschoss
- I-IV Baulinie gilt für das 1. – 4. Vollgeschoss
- IV Baugrenze gilt für das 4. Vollgeschoss

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Aufenthalt, Veranstaltung, Schwerlastumschlag und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
  - Zweckbestimmung: Aufenthalt, Veranstaltung und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

- GST / GTGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (GST = Gemeinschaftsstellplätze, GTGa = Gemeinschaftstiefgarage)
- GL mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- L mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand H = 2,00m OK Gleis (Nachrichtlicher Hinweis)
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen in denen Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind
- (Ü) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
- H=14,05m ü. NN geplante Geländehöhe über Normalnull (Zahlenangabe als Beispiel)
- H≥14,02m ü. NN geplante Geländehöhe oder Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe über Normalnull als Mindestmaß
- Sichtdreieck (10/30m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU10 (gem. § 6a BauNVO) sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.
2. In dem durch Senkrecht-Schraffur gekennzeichneten Bereich der Urbanen Gebiete MU1 bis MU3 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig.
3. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, sofern die Anforderungen zur Oberflächenentwässerung entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 22 über die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück und/oder auf anderen Grundstücken in der Umgebung sichergestellt ist.
4. Die Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
5. In den Teilbereichen der Urbanen Gebiete MU1 bis MU3, in denen zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt sind, ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erreicht.
6. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind in den Erdgeschossen Überschreitungen der Baugrenzen auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m zulässig.
7. In den Urbanen Gebieten MU8 bis MU10 sind Überschreitungen der Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für Treppenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 3,5 m und bis maximal 1,5 m Tiefe zulässig.
8. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU5 sind Überschreitungen der Baugrenzen auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite für Treppenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 3,5 m und bis maximal 1,5 m Tiefe zulässig.
9. In den Urbanen Gebieten MU4 und MU5 und MU8 bis MU10 sind in den Erdgeschossen Überschreitungen der Baugrenzen auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m zulässig.

   Für Reihenhäuser sind oberhalb der Erdgeschosse Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Wintergärten auf einer Länge bis maximal 3,0 m je Reihenhausscheibe und bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig. Für Einzelhäuser sind Überschreitungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses für Balkone und Wintergärten in der Summe bis zu einer Länge von insgesamt maximal einem Drittel der Fassadenlänge und einer Tiefe bis maximal 1,5 m zulässig.
10. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3, MU8 und MU9 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 28,0 m über NN festgesetzt.

    In Urbanen Gebieten MU1 bis MU3, MU8 und MU9 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen, Geländer von Dachterrassen und Aufgänge auf Dachterrassen bis maximal 1,20 m zulässig, wenn diese mindestens 3,0 m von der Fassadenfront entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen zurückspringen.

    Ausgenommen hiervon ist in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU 3 der Bereich zwischen Baulinie und zurückversetzter Baugrenze für das vierte Geschoss; hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über NN festgesetzt. Eine Überschreitung für die Brüstung von Dachterrassen in der nach der NBauO erforderlichen Höhe ist zulässig.
11. In den Urbanen Gebieten, die in den rot umrandeten, mit GTGa1 und GTGa2 (Gemeinschaftstiefgarage) gekennzeichneten Flächen gelegen sind, sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Garagen in oberirdischen Geschossen sind nicht zulässig.
    Tiefgaragen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete sowie in der privaten Grünfläche G1 innerhalb der rot umrandeten, mit GTGa1 und GTGa2 gekennzeichneten Flächen zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa1 zwischen den Planstraße 1 und 2 sind zu diesen Planstraßen zusammen maximal 2 Zufahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen den Planstraßen 2 und 3 sind zu diesen Planstraßen zusammen maximal 3 Zufahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen den Planstraßen 3 und 4 sind zu diesen Planstraßen zusammen maximal 3 Zufahrten zulässig. Von den Tiefgaragen GTGa2 zwischen der Planstraße 4 und der Hafenstraße sind zu diesen Straßen zusammen maximal 3 Zufahrten zulässig.
    In den übrigen Urbanen Gebieten sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Urbanen Gebieten zulässig.
12. Im MU1 westlich der Schützenstraße ist der südliche und südwestliche Rand des Baugebietes auf eine Geländehöhe von 14,02 m über NN aufzuhöhen; für die zu errichtenden Gebäude wird eine Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von 14,02 m festgesetzt.
13. Die über diesen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen östlich der Schützenstraße sind erst zulässig, wenn eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 I auf der Fläche „Bahnanlage" gelegene Schallschutzwand oder Steilwallkonstruktion mit einer Höhe von H = 2,00 m über Schienenoberkante mit einem möglichst geringen Abstand zum westlichen Gleis errichtet wurde. Die Lärmschutzwand bzw. das Steilwallsystem muss - einschließlich der Anschlüsse an andere Bauteile - hinsichtlich der Schalldämmung DL_R nach den ZTV-Lsw 06 der Gruppe B 3 (> 24 dB) in der Tabelle A1 der DIN EN 1793-2 entsprechen. Die Schallabsorption DL_α der Lärmschutzeinrichtung muss der Gruppe A3 der ZTV-LSW 06 (hoch absorbierend) entsprechen.
14. In den in der Beikarte Lärm gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV, V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

    Lärmpegelbereich IV
    - Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
    - Büroräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

    Lärmpegelbereich V
    - Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
    - Büroräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

    Lärmpegelbereich VI
    - Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 50$ dB
    - Büroräume u. ä. : erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

    In allen Baugebieten dieses Bebauungsplanes sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen bei entsprechendem Nachweis an komplett von der maßgeblichen Schallquelle abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

    In den mit Kreuzschraffur gekennzeichneten Bereichen der Beikarte „Lärm" sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den schienen- und straßenabgewandten Seiten, in Innenhofbereichen oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich bzw. schallabsorbierende Brüstungen bei Dachterrassen verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Mischgebiete tags bewirken.

    In der Fläche für erhöhte Schalldämmmaßnahmen der Beikarte „Lärm" sowie für die Bebauung westlich der „Schützenstraße" sind die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen vor Errichtung der in der textlichen Festsetzung Nr. 12 benannten Lärmschutzwand oder Steilwallkonstruktion ausnahmsweise zulässig, wenn für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) des Lärmpegelbereiches V eingehalten werden.
15. In den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" sind ausschließlich Stellplätze und überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig.
16. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt und Veranstaltung" ist ein Pavillon, der der Information von Besuchern und der Restauration dient, bis zu einer maximalen Grundfläche von 300,0 m² und maximal einem Vollgeschoss zulässig.
17. Innerhalb der Grünflächen G1 sind Spielplätze, Grillplätze/Grillhütten, überdachte Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20,0 m² sowie Flächen für Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig. Insgesamt dürfen die Grundflächen eine maximale Größe von 1000,0 m² nicht überschreiten. Die Teilflächen der Grünfläche G1, die in der Planzeichnung als Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen gekennzeichnet sind, dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden.

    Innerhalb der Grünflächen G2 und G3 sind Grillplätze/Grillhütten, überdachte Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20,0 m² sowie Spielplätze und Flächen für Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig.

    Innerhalb der Grünfläche G2 sind auf 30 % der Fläche Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.
18. Für die innerhalb der Urbanen Gebieten MU 4 und MU 5 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze wird textlich festgesetzt, dass pro angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere) im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplatzflächen (Entfernung max. 5,0 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Errichtung der jeweiligen Stellplätze folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie ist von dem Eigentümer der Fläche, auf der die Stellplätze errichtet werden, durchzuführen oder zu veranlassen. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.
19. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der privaten, mit G1, G2 oder G3 bezeichneten Grünflächen je angefangene 300,0 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere, Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist bei der Herrichtung der Grünfläche durch den Flächeneigentümer vorzunehmen oder zu veranlassen. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.
20. In den Planstraßen 2 bis 4 sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) je im westlichen und im östlichen Teilbereich jeweils zwei hochstämmige Laubbäume (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere, Zierobst) im räumlichen Zusammenhang mit Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
21. Von der Linie, auf der Ausbau- und Geländehöhen zur Sicherung der Hochwasserfreiheit festgesetzt sind, sind im Rahmen der Ausbauplanung beidseitig Abweichungen in der Lage von bis zu 1 m nach Maßgabe der Ausnahmegenehmigung gemäß § 76 WHG von den Verboten in Überschwemmungsgebieten zulässig.
22. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NStrG als für den öffentlichen Verkehr gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.
23. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf diesen privaten Grundstücken und/oder auf anderen privaten Grundstücken in der Umgebung zurückzuhalten und zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 - II.
2. Fassaden: In Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Fassaden oberhalb der Erdgeschosse als Lochfassaden auszubilden.

   In Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist ausschließlich Verblendmauerwerk mit einem maximalen Putz-/Holz-/Metallanteil von 20 % der geschlossenen Fassadenanteile zulässig. Verblendmauerwerk ist ausschließlich in roten, rotbraunen, grauen und graubraunen Farbtönen zulässig. Für die verputzten Teile der Fassaden sind zusätzlich weiße/gedeckt weiße Farbtöne zulässig.

   Die Fassaden von Staffelgeschossen sind ausschließlich mit dem gleichen Verblendmauerwerk (Material, Farbton) wie die Fassade der darunterliegenden Geschosse und mit einem maximalen Putz-/Metall- und Holzanteil von 20 % der geschlossenen Fassadenanteile zulässig.

   Bei Staffelgeschossen ist die für die Absturzsicherung bei Dachterrassen auf der Ebene der Staffelgeschosse erforderliche Brüstung in Form einer entsprechend erhöhten Attika auszubilden.
3. Dachform: In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sowie MU8 und MU9 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

   Ausnahmsweise sind in den MU8 und MU9 auch symmetrisch geneigte Dächer in giebelständiger Ausrichtung zur nächstgelegenen Erschließungsstraße mit einer Dachneigung zwischen 45,0 Grad und 60,0 Grad zulässig, wenn in einem Baufeld eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform und -neigung sichergestellt ist.
4. Einfriedungen: Einfriedungen der privaten Grünflächen G1 bis G3 sind ausschließlich entlang deren Grenzen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Hecken aus standortgerechten Arten zulässig.
5. Notwendige Stellplätze: In Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind als notwendige Stellplätze 1,5 Einstellplätze je Wohnung vorzusehen; ausnahmsweise kann bei einer Wohnungsgröße von weniger als 60 m² auch 1,0 Einstellplatz je Wohnung vorgesehen werden.
6. Tiefgaragenzufahren: Die Zufahrten von Tiefgaragen sind in die Erdgeschosszone der Gebäude zu integrieren; eigenständige und neben den Erdgeschossen von Gebäuden gelegene Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.
7. Tiefgaragen: Die nicht durch Hochbauten überbauten Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht abzudecken und zu begrünen.
8. Private Stellplätze: Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen usw.) zu befestigen.
9. Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

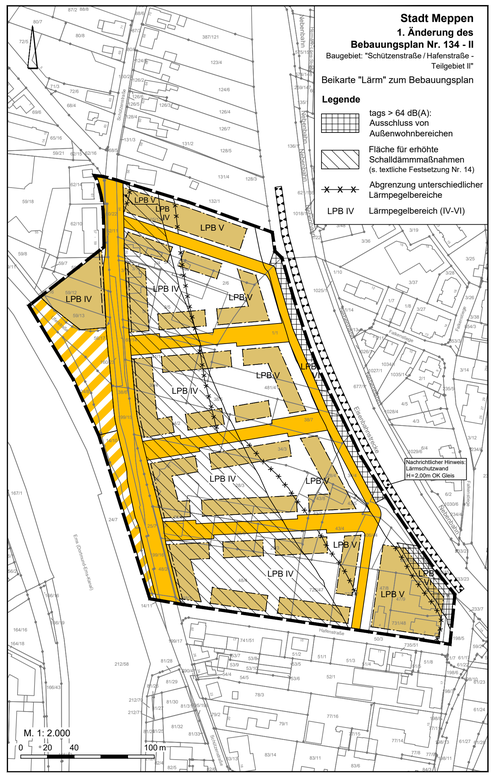
Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Hochwasser-Risikogebiet gem. § 78b WHG (s. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Obere Ems, Kartenblatt: Blatt 3 von 6, Dezember 2013 https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/Ems_Blatt03_HWGK_L.pdf). Auf das Verbot der Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gem. § 78 c Abs. WHG wird hingewiesen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Bei Erdarbeiten muss im Plangebiet mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
4. Im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung Bodenbelastungen auf einzelnen Flächen möglich (Altstandorte).

   Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen

   Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke von Absenkungsmaßnahmen bzw. der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wurde und eine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

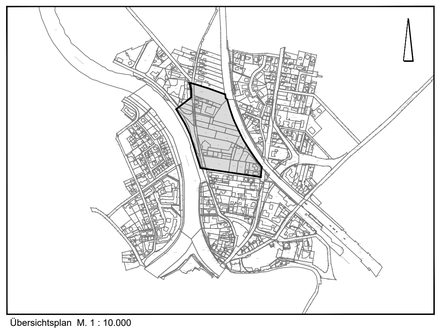
   Die Nutzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert eine vorherige Sanierung oder Sicherung.
5. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad durch (Gemeinschafts-)Tiefgaragen die Möglichkeiten für die erforderliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken sehr stark eingeschränkt sein können. Zur Umsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollte die Versickerung - soweit erforderlich - über Gemeinschaft-Versickerungsanlagen mehrere Grundstückseigentümer erfolgen.
7. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
8. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
9. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Meppen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



Stadt Meppen
Landkreis Emsland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - II
Baugebiet: "Schützenstraße / Hafenstraße - Teilgebiet II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

August 2019 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867, 26026 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de