PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

FD — Flachdach

SD — Satteldach

TH — Traufhöhe

30 - 35° — Dachneigung

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Fußweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

TG — Tiefgarage

p R — Rampe Tiefgarage (privat)

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zu erhaltende Bäume

V — Verkehrsgrün

5. Sonstige Planzeichen

15,0 — von Bebauung freizuhaltende Fläche (15,0 m)

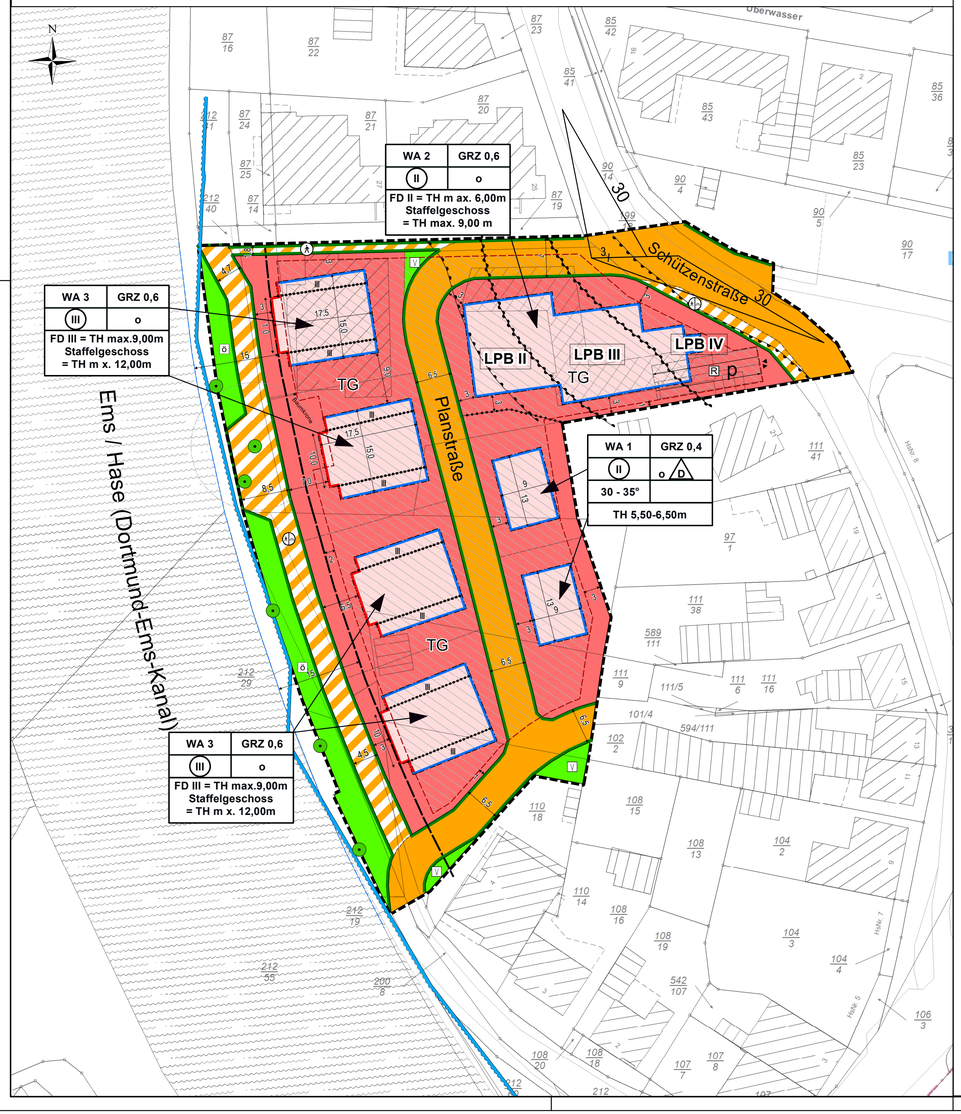
LPB IV — Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Ems (nachrichtliche Übernahme)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den _____

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

0 10 20 30 40 Meter

HINWEISE

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

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 3 von 6, (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/EmsBlatt03_HWGK_L.pdf) vom 31.12.2019. Auf das Verbot der Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG wird hingewiesen.

Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs.5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Sichtdreiecke
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, z.B. 10,0 m/ 30,0 m.

Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt in einer siedlungsgeografisch herausgehobenen Lage am Zusammenfluss der Flüsse Ems und Hase. Daher muss hier mit bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass im Plangebiet mit blindgegangenen Bomben und Artilleriegranaten gerechnet werden muss. Außerdem besteht bei der Hasehubbrücke die Gefahr durch versprengte bzw. nicht umgesetzte Explosivstoffe. Daraus folgt, dass erst nachdem der Kampfmittelbeseitigungsdienst seine Untersuchungen im Plangebiet vollständig abgeschlossen hat, in Gesprächen zwischen der Stadt Meppen und der Denkmalfachbehörde geklärt werden kann, ob eine archäologische Prospektion im Vorfeld oder baubegleitende archäologische Untersuchungen auf dem Gelände noch sinnvoll erscheinen.

Schießlärm
Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb 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 geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
Im Plangebiet muss jederzeit (Tag und Nacht) mit Lärm und sonstige von der Schifffahrt ausgehende Immissionen gerechnet werden.

Im Plangebiet dürfen keine Lichter aufgestellt oder an bauliche Anlagen angebracht werden, die die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können.

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. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Abfallsammelfahrzeugen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Kampfmittel
Im gesamten Projektgebiet muss mit blindgegangenen Bomben und Artilleriegranaten gerechnet werden. Zudem besteht bei der Hase-Hubbrücke eine Gefahr durch versprengte bzw. nicht umgesetzte Explosivstoffe. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen, eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Letztere muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

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.

DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen benannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung des Bauamtes der Stadt Meppen, Kirchstraße 2 während der Öffnungszeiten aus.

Baugrund
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind eine Orientierende Baugrunduntersuchung & Versickerungsuntersuchungen beauftragt worden (siehe Anlage). Die Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung richtet sich nach dem aus den Rammkernsondierungen und Rammsondierungen bekannten Bodenaufbau unter geotechnischen Gesichtspunkten. Eine Untersuchung der anstehenden Böden auf mögliche Schadstoffgehalte war nicht Gegenstand der Untersuchungen. Die hier vorliegende Gründungsempfehlung hat nur orientierenden Charakter. Es sollten nach Vorliegen konkreter Bebauungspläne nochmals objektbezogene Baugrunduntersuchungen ergänzt werden. Aufgrund der aufgeschlossenen Böden kann eine konventionelle Flachgründung von Hochbaumaßnahmen grundsätzlich in Betracht gezogen werden. Zur Herstellung eines tragfähigen Planums sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Der humushaltige Boden des Homogenbereiches 1 ist für den Abtrag von Bauwerkslasten als ungeeignet zu bewerten und sollte daher im Gründungs-bereich vollständig ausgekoffert und ggf. durch geeigneten Füllsand (s.u.) ersetzt werden. Die Zusammensetzung im Hinblick auf die Art der enthaltenen Bauschuttreste/Fremdstoffe der Auffüllungen kann anhand der Rammkernsondierungen allein nicht abschließend festgestellt werden. Zu diesem Zweck sollten im Baufeld Schurfe ergänzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Höhe baulicher Anlagen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Traufhöhe auf mindestens 5,50 bis maximal 6,50 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Gebäudehöhe von 2-geschossigen Baukörpern 6,00 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe von Staffelgeschossen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 9,00 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 3-geschossigen Baukörpern 9,00 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe von Staffelgeschossen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 12,00 m nicht überschreiten.
Bei Baukörpern mit Steildach bemisst sich die Traufhöhe vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum Schnittpunkt der Kante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der Sparren. Bei Baukörpern mit Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum Schnittpunkt der Kante des Außenmauerwerk mit der Dachhaut des Flachdaches.
Technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen etc. dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Gesamtfläche von max. 10% der Grundfläche des Gebäudes um höchstens 1,00 m überschreiten. Die Aufbauten sind in diesem Falle mittig auf dem Gebäude zu platzieren; es ist dabei ein allseitiger Abstand der technischen Aufbauten zu den Dachkanten von mindestens 3,00 m einzuhalten.

2. **Stellplätze und Garagen**
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze und Garagen zulässig.

3. **Tiefgaragen**
Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Ausnahmsweise ist die Anbindung der Tiefgarage des nördlich angrenzenden Grundstücks „Schützenstraße 25“ über eine maximal 6 m breite Zufahrt zulässig.

4. **Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude**
Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht zulässig. Entsprechende Nutzungen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind in den zu planenden Tiefgaragen vorzusehen.

5. **Immissionsschutz**
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

6. **Fahrradstellplätze und Abfallsammelbehälter**
Die Errichtung überdachter Fahrradstellplätze und Gebäude für Behälter für Restmüll, Biokompost, Gelber Sack und Papier sind auf den nichtüberbaubaren Grundstückflächen unzulässig. Sie sind nur im überbaubaren Bereich im Gebäude, im Nebengebäude oder in der Tiefgarage zulässig.

7. **Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG. Die Höhe des Extremhochwassers liegt am südlichen Plangebietsrand bei 14,59 m über NN, am nördlichen Plangebietsrand bei 14,54 m über NN. Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind. Maßgeblich ist eine Höhe des Extremhochwassers von 14,59 m über NN. Im gesamten Plangebiet sind Wasserzutritte in ebenerdige oder tieferliegende Geschosse (z.B. über Fenster, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Rückstau aus der Kanalisation, etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdungen sensibler Gebäudetechnik durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Dachform und Dachneigung**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Hauptdächer ausschließlich mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 30 - 35 ° zulässig. Nebendächer für Frontspieße und Zwerchhäuser etc. können auch als Flachdach ausgebildet werden.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5 ° zulässig.

2. **Dachbegrünung**
Flachdächer sind mindestens zu 2/3 ihrer Gesamtfläche als dauerhaft begrünte Gründächer auszuführen.

3. **Dachgauben, Dacheinschnitte, Frontspieße und Zwerchhäuser**
Dachgauben, Dacheinschnitte, Frontspieße und Zwerchhäuser dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

4. **Flächenversiegelung**
Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind mindestens zu 75% von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Zu den versiegelten Flächen zählen neben Terrassenflächen und Zugangsflächen auch Flächen die mit Kies, Schotter oder sonstigen Steinen belegt sind.
Ausgenommen in der Berechnung der Flächenversiegelung sind die erforderlichen Zufahrtsflächen zu den Tiefgaragen.

5. **Außenwandgestaltung**
Die vier Solitärbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind in der Außenwandgestaltung in einem Farbkanon harmonisierender Farbtöne zu gestalten. Dabei sind die Außenwände der Gebäude mit Verblendmauerwerk bis zur Steingröße (NF) in folgenden Farbtönen oder Kombinationen aus folgenden Farbtönen in Anlehnung an die RAL Farbkarte zu gestalten:

RAL 1001 – Beige	RAL 1002 - Sandgelb
RAL 1014 – Elfenbein	RAL 1019 - Graubeige

Bis zu 1/3 der Fläche je Gebäudeseite kann alternativ mit hellen Putzflächen in folgenden matten Farbtönen in Anlehnung an die RAL Farbkarte gestaltet werden:

RAL 9001 – Cremeweiß	RAL 9003 - Signalweiß
RAL 1013 – Perlweiß	RAL 1015 – Hellelfenbein

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

6. **Photovoltaik und Solaranlagen**
Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich auf dem Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausschließlich auf dem Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie sind ausschließlich in einem 5,00 m breiten in Ost-Westrichtung verlaufenden Streifen zulässig. Zur vorderen Baulinie ist ein Abstand von 7,50 m und zur hinteren an die Planstraße angrenzende Baugrenze ein Abstand von 2,50 m einzuhalten in dem keine v. g. Anlagen zulässig sind. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Ziffer 2 besteht weiter.

7. **Einfriedungen**
Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist zur westlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ blickdicht mit einer geschnittenen Laubholzhecke einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht unterschreiten und 1,80 m nicht überschreiten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138-I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 13.12.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138-I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 05.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 22.08.2024 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 17.09.2024 bis zum 18.10.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.meppen.de sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Meppen, den 13.12.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 138.I in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

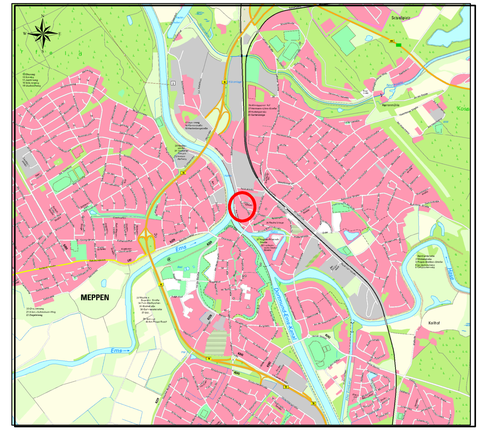
Meppen, den 13.12.2024 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138-I ist gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 17.01.25 im elektronischen Amtsblatt Nr.1 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 17.01.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.01.2025 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 des Bebauungsplanes -nichtgeltend gemacht worden.

Meppen, den 21.01.2026 L.S. gez. Giese
Bürgermeister i.A.



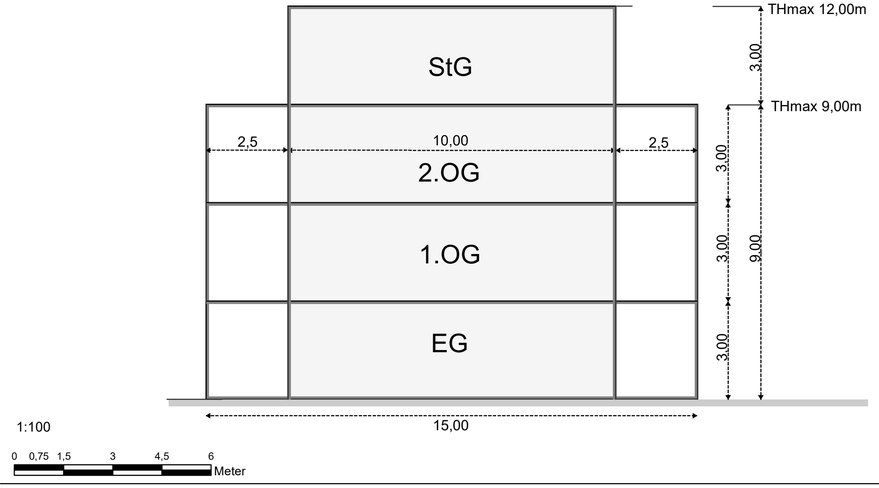
MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Zwischen Haseufer und Schützenstraße, Teil I“** **mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**	
Plan Nr. 138.1	**1. Änderung** **gemäß § 13 BauGB**	**Maßstab 1:500**
Aufgestellt durch: **Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**		
Projektverantwortung: gez. Giese *(Giese)*	**Projektbearbeitung:** gez. Stahl *(Stahl)*	
Verfahrensstand: Satzung Januar 2025		



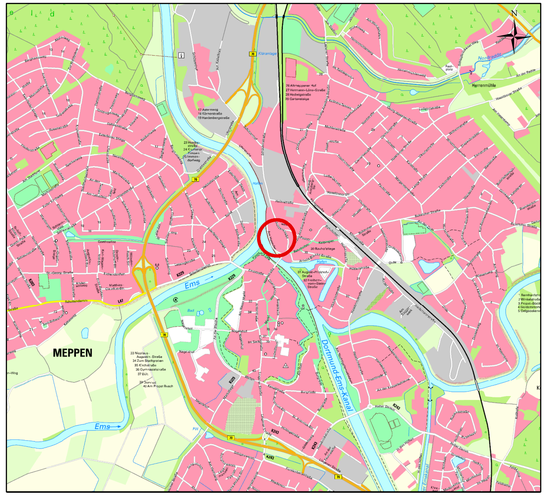
Beispiel III-Geschossigkeit
Flachdach mit Staffelgeschoss



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Vorschlag Neues Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoß, Anzahl Vollgeschosse zwingend III
- Vorschlag Neues Doppelhaus, Anzahl Vollgeschosse zwingend II
- Vorschlag Tiefgaragenstandort
- TG — Vorschlag Zufahrt Tiefgaragen
- FD + StG — Flachdach mit Staffelgeschoss
- Firstrichtung
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- Fuß-und Radweg
- Grünflächen öffentlich
- V — Verkehrsgrün
- Grundstücksgestaltung
- Vorschlag Neuer Baum
- vorhandener Baum
- Grenze des Bebauungsplans

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**Gestaltungsvorschlag „Zwischen Haseufer und Schützenstraße, Teil I“**		
Plan Nr. 138.1	**1. Änderung** gemäß § 13 BauGB		**Maßstab 1:500**
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung: gez. Giese *(Giese)*		**Projektbearbeitung:** gez. Stahl *(Stahl)*	
Verfahrensstand: Satzung Januar 2025			