

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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.

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.

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.

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. 1,5 km östlich 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.

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. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen/privaten Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeihilfungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Traufhöhe der Hauptbaukörper
Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird im WA1 für die Hauptbaukörper auf maximal 3,90 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudesite darf die Traufhöhe um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße.

3. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der Straße „Ostesch“, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

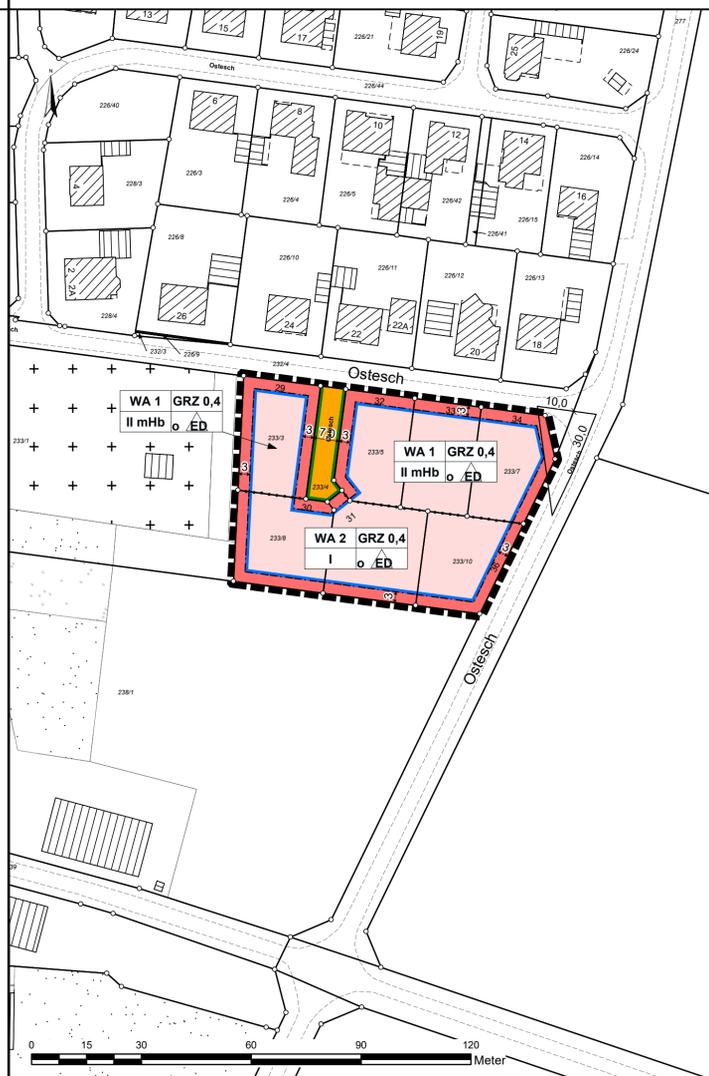
4. Wohneinheiten je Gebäude
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports
Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Baufucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück, Fuß- und Radweg) müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

6. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

7. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. 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 abfließenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit laufender Nummer (z.B. WA1)

2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse, z.B. I
 - mHb mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
 - Sichtdreiecke, 10,0m / 30,0m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

1. Dachformen
Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalm-dächern sowie zweiseitig geneigten Pultdächern zu errichten.

2. Dachneigung
Die Dachneigung wird im WA 1 auf 38° - 48° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird im WA 1 auf 25° bis 45° festgesetzt. Die Dachneigung wird im WA 2 auf 18° - 36° 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 1,0 m und maximal 1,5 m betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 50 m² sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen. Das zwischen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 2,0 m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).

4. Baustoffe / Bauart
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen, braunen, grauen und grauschwarzen Farbtönen vorzusehen.

- Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung entsprechen folgenden Farbtönen aus dem RAL-Farbkatalog:
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| RAL 2001 Rotorange | RAL 2002 Blutorange |
| RAL 3000 Feuerrot | RAL 3001 Signalrot |
| RAL 3002 Karminrot | RAL 3003 Rubinrot |
| RAL 3009 Oxidrot | RAL 3011 Braunrot |
| RAL 3013 Tomatenrot | RAL 3016 Korallenrot |
| RAL 8001 Ockerbraun | RAL 8002 Signalbraun |
| RAL 8003 Lehmbraun | RAL 8004 Kupferbraun |
| RAL 8007 Rehbraun | RAL 8008 Olivbraun |
| RAL 8011 Nussbraun | RAL 8012 Rotbraun |
| RAL 8014 Sepiabraun | RAL 8015 Kastanienbraun |
| RAL 8016 Mahagonibraun | RAL 8017 Schokoladenbraun |
| RAL 8019 Graubraun | RAL 8022 Schwarzbraun |
| RAL 7015 Schiefergrau | RAL 7016 Anthrazitgrau |
| RAL 7021 Schwarzgrau | |

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind ebenfalls Grasdächer und Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig; der Anteil der Solardacheindeckung ist auf ausschließlich einer Dachflächenfläche beschränkt.

Die Außenwände von Gebäuden sind in Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudesite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden. Für die Farbgestaltung sind violette Farbtöne (RAL 4001 - RAL 5000), blaue Farbtöne (RAL 5001 - RAL 5024) und grüne Farbtöne (RAL 6000 - 6034) nicht zulässig.

Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsgenehmigung (z.B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbreterung zulässig.

5. Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen
Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,60 m nicht unter- und 1,10 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Hier können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Die seitlich gelegene Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche darf bis in Höhe der vorderen Baugrenze die zulässige Höhe von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m überschreiten.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019

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)

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 19.06.2020 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meppen, den 19.06.2020 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 29.08.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 26.11.2019 bis zum 03.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 19.06.2020 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 19.06.2020 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB am 15.07.2020 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 16.07.2020 (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
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

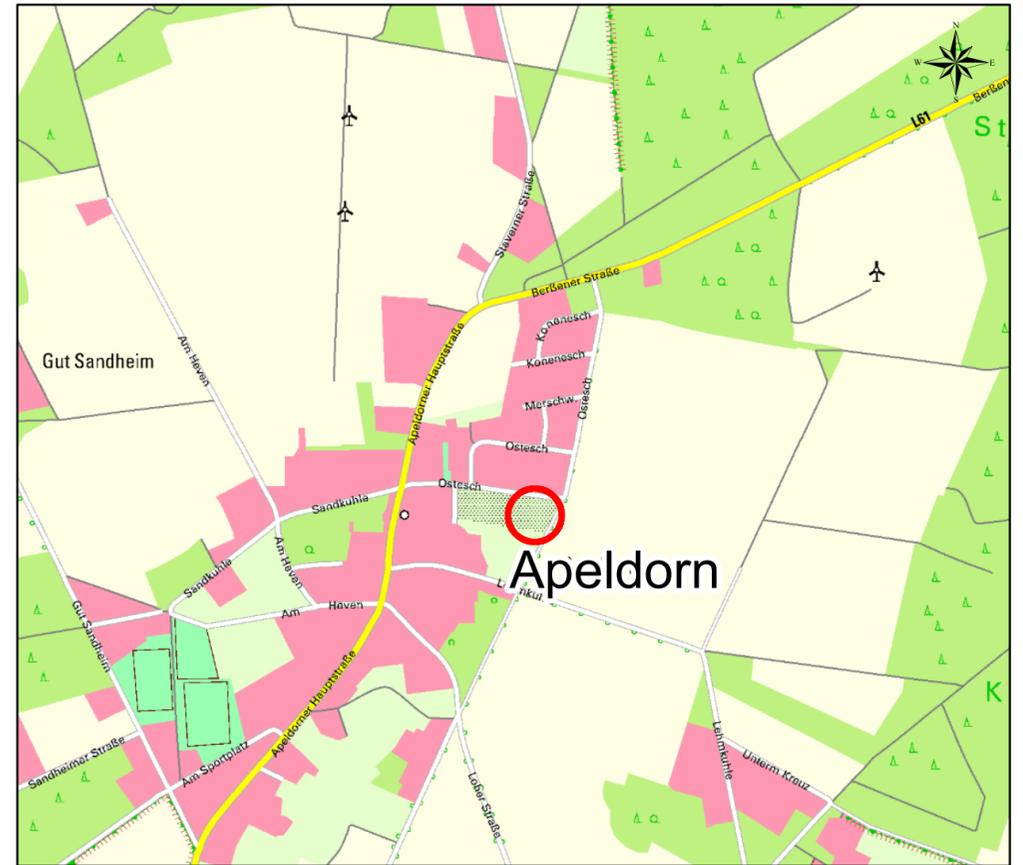
Baugebiet: „ Erweiterung Ostesch - Teil II “
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 160 (§13b i.V.m. §13a BauGB)	OT Apeldorn	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese	Projektbearbeitung: gez. Scherp	
Verfahrensstand: Satzung		



Planzeichenerklärung

-  Neues Gebäude Satteldach
-  Neue Garage
-  Grundstücksgestaltung
-  Grundstücksgrenzen geplant
-  Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Baugebiet: **Gestaltungsvorschlag
„Erweiterung Ostesch - Teil II“**

Plan Nr. **160**
(§13b i.V.m. §13a BauGB) **OT Apeldorn** Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: **gez. Giese** Projektbearbeitung: **gez. Scherp**