

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

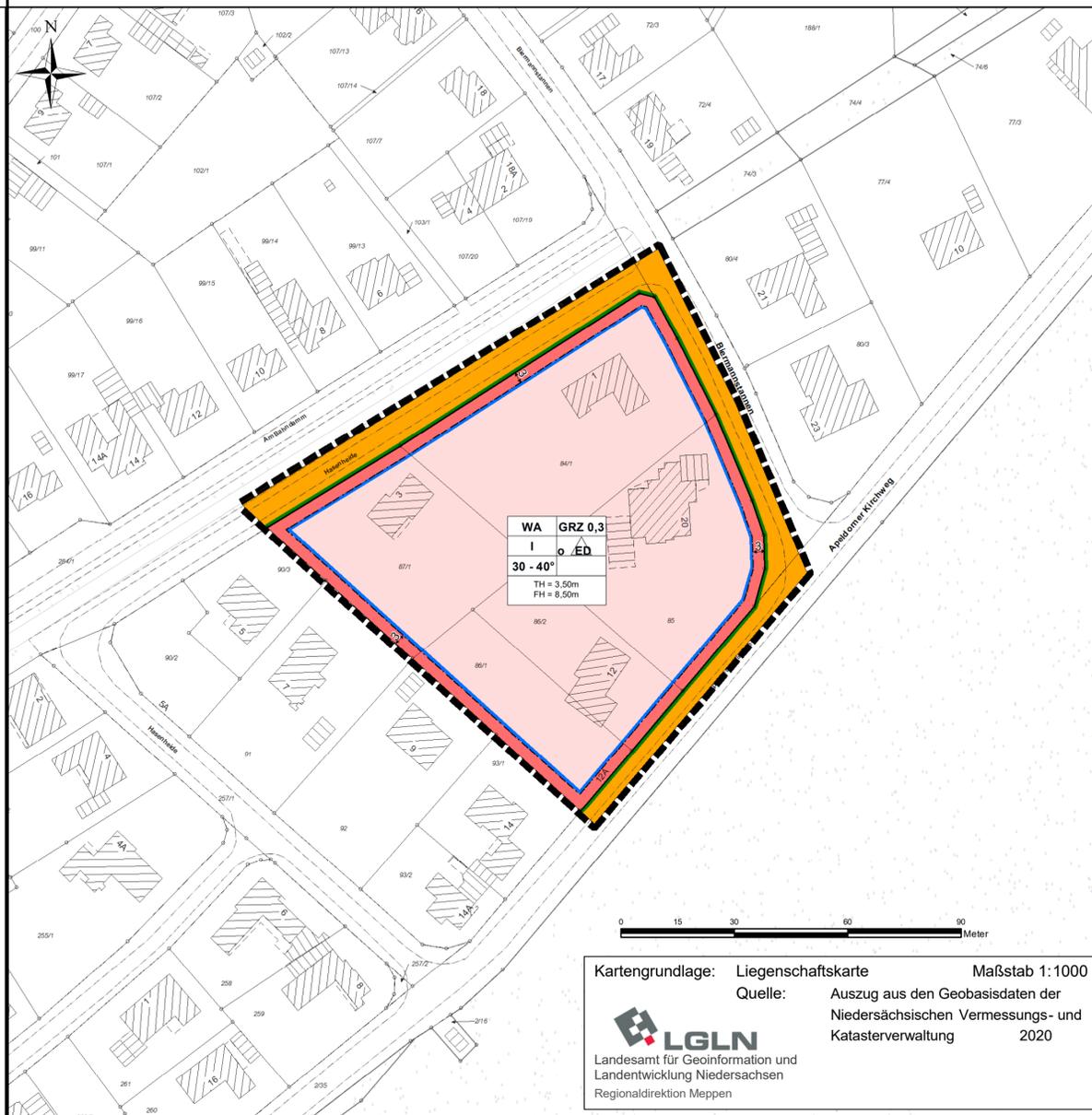
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 30-40° Dachneigung
- TH Traufenhöhe
- FH Firsthöhe

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Meppen

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 „Dörkertannen“**
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 202. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202.1 „Innenverdichtung Apeldorner Kirchweg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 für den sich überschneidenden Teilbereich außer Kraft gesetzt.
- 2. Höhe der Hauptbaukörper**
 Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf maximal 3,50 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden.
 Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird auf max. 8,50 m festgesetzt.
- 3. Sockelhöhe**
 Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m und nicht weniger als 0,20 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes, betragen.
- 4. Wohneinheiten je Gebäude**
 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 5. Nebenanlagen, Garagen, Carports**
 Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) 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) 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.
- 6. Versorgungsleitungen**
 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 7. 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
 (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs.3 NBauO)

- 1. Dachformen**
 Die Hauptbaukörper sind mit Walmdächern oder symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.
- 2. Dachneigung**
 Die Dachneigung wird auf 30° - 40° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 60 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 Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80m 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 Dachziegel oder Dachsteine in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen vorzusehen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Verblendmauerwerk oder Holz mit braunen Farbtönen zu verwenden. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.
 Garagen, wenn sie als überdeckte Stellplätze (Carports) errichtet werden und Nebengebäude ohne Aufenthaltsgenehmigung (z.B. Gartenhäuser), sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbretterung zulässig. Als Dacheindeckung sind ebenfalls Grassdächer und Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig.
- 5. Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen**
 Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschneitene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketenzaun) 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. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden.
 Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden.

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.

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. 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 örtlicher 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 Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

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. 202.1 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 25.09.2020 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs.1 BauGB am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Mit Schreiben vom 11.03.2020 wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ihnen wurde bis zum 17.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 12.05.2020 bis zum 12.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2020 ortsüblich im amtlichen Teil der Meppener Tagespost bekannt gemacht.

Meppen, den 25.09.2020 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 202.1 in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 25.09.2020 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Emsland. Der Bebauungsplan Nr. 202.1 ist damit am 15.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

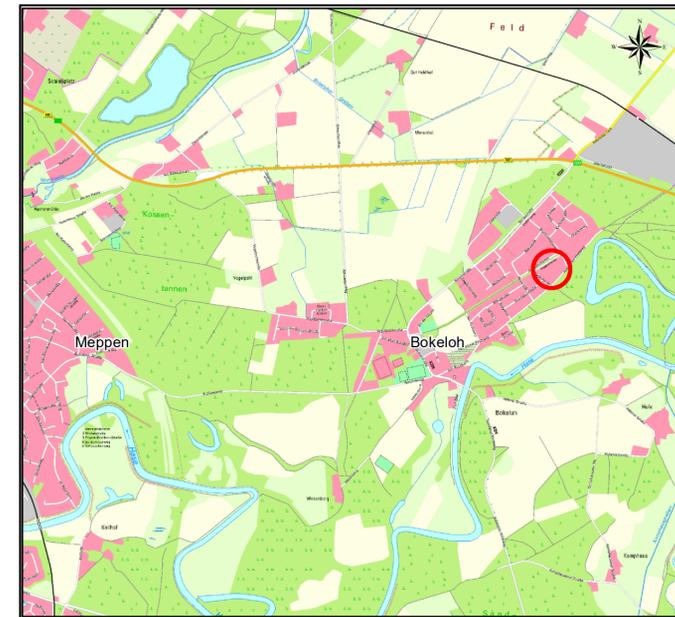
Meppen, den 16.10.2020 L.S. gez. Helmut Knurbein
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen dieser Änderung zum Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.
 Meppen, den Bürgermeister i.A.

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den
 Stadt Meppen
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag



MEP PEN **STADT MEPPEN**

MAG DICH

Baugebiet:	„Innenverdichtung Apeldorner Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 202.1 gem. §13a BauGB	Ortsteil Bokeloh	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Büring	Projektbearbeitung: gez. Stahl	
Verfahrensstand: Satzung September 2020		