

## 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.

### 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

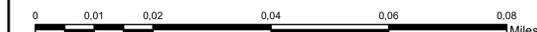
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, daß die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

### Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde -Stadt Meppen- zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

### Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südöstlich 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 örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.



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

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionalkolleg 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)

## PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Traufenhöhe der Hauptbaukörper

Die Traufenhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf 2,75 m bis 3,75 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäuseite darf die Traufenhöhe um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden.

### 2. 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 Straßenfront des Gebäudes, betragen.

### 3. Wohneinheiten je Gebäude

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf 4 Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt.

### 4. 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, 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).

### 5. Anpflanzen in den öffentlichen Verkehrsflächen

Je 200 m<sup>2</sup> neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde, Spitz- und Feldahorn) zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

### 6. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (gem § 9(1) Ziffer 25a BauGB)

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölz, Spitzahorn, Eberesche, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche) 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 als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das auf den privaten Flächen anfallende übrige Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstücken oberflächlich zu versickern.

### 9. Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind zwei Zufahrten in einer max. Breite von je 4,0 m zulässig.

### 10. Einsichtnahme in Gesetze, Vorschriften und Richtlinien

Die genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien im Bebauungsplan und der Bebauungsplanbegründung können bei Bedarf bei der Stadt Meppen -Fachbereich Stadtplanung- eingesehen werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

### 1. Dachformen

Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.

### 2. Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 35° - 45° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 50m<sup>2</sup> 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 Gebäuseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäuseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80m durchlaufen.

### 4. Baustoffe / Bauart

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen vorzusehen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Verblendmauerwerk mit roten bis rotbraunen oder Holz mit braunen Farbtönen zu verwenden. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäuseite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

### 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. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden.

### 6. Ausnahmen

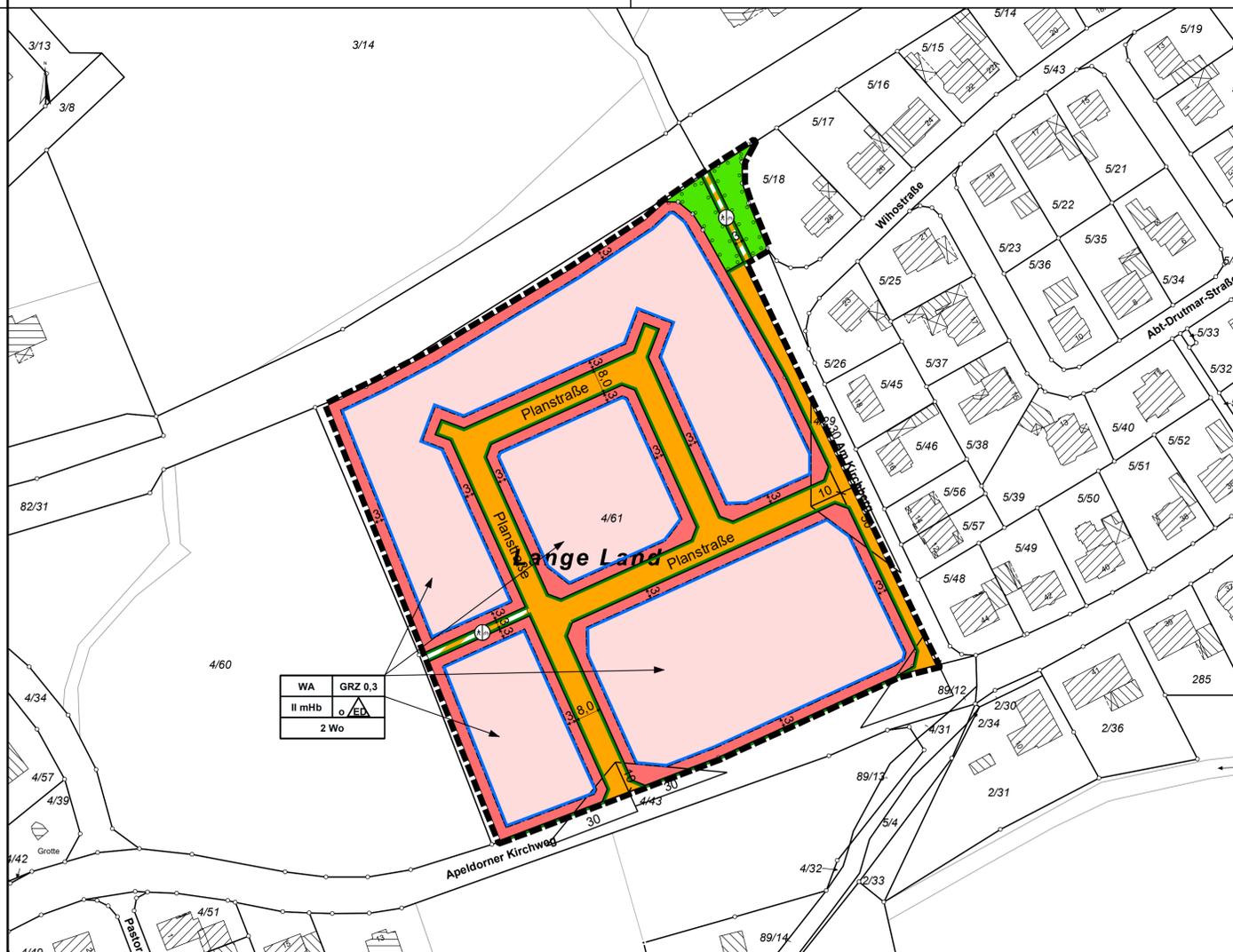
Die Baugenehmigungsbehörde kann gemäß § 85 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) folgende Ausnahmen zulassen:

zu Ziff. 3: Das zwischen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 2,0m bis auf 0,0m reduziert werden (Zwerggiebel)

zu Ziff. 4: Garagen, wenn sie als überdeckte Stellplätze (Carports) errichtet werden und Nebengebäude ohne Aufenthaltsgenehmigung (z.B. Gartenhäuser), sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbreiterung zulässig.

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

zu Ziff. 5: Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden.



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Algemeine Wohngebiete
- Algemeine Wohngebiete Baufenster, überbaubare Flächen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- mHb mit Höhenbeschränkung

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 2 Wo Beschränkung der Wohneinheiten (vergl. planungsrechtl., textl. Festsetzungen Ziff.3)

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 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. 204.1, 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 25.07.2014 (L.S.) gez. Ostermann  
 Bürgermeister i.V.

## Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 26.04.2014 ortstüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 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 06.05.2014 bis zum 06.06.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 25.07.2014 (L.S.) gez. Ostermann  
 Bürgermeister i.V.

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.07.2014 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 25.07.2014 (L.S.) gez. Ostermann  
 Bürgermeister i.V.

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 15.09.2014 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Emsland. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.09.2014 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.09.2014 (L.S.) gez. Böhm  
 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.



Baugebiet: „Lange Land II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 204.1 (gem. §13a BauGB)	OT Bokeloh	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Böhm	Projektbearbeitung: gez. Scherp	