HINWEISE

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

2. **Einsichtnahme DIN Normen**
   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Meppen, Bauamt, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. **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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege –Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 205766-15 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.

4. **Kampfmittel**
   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.

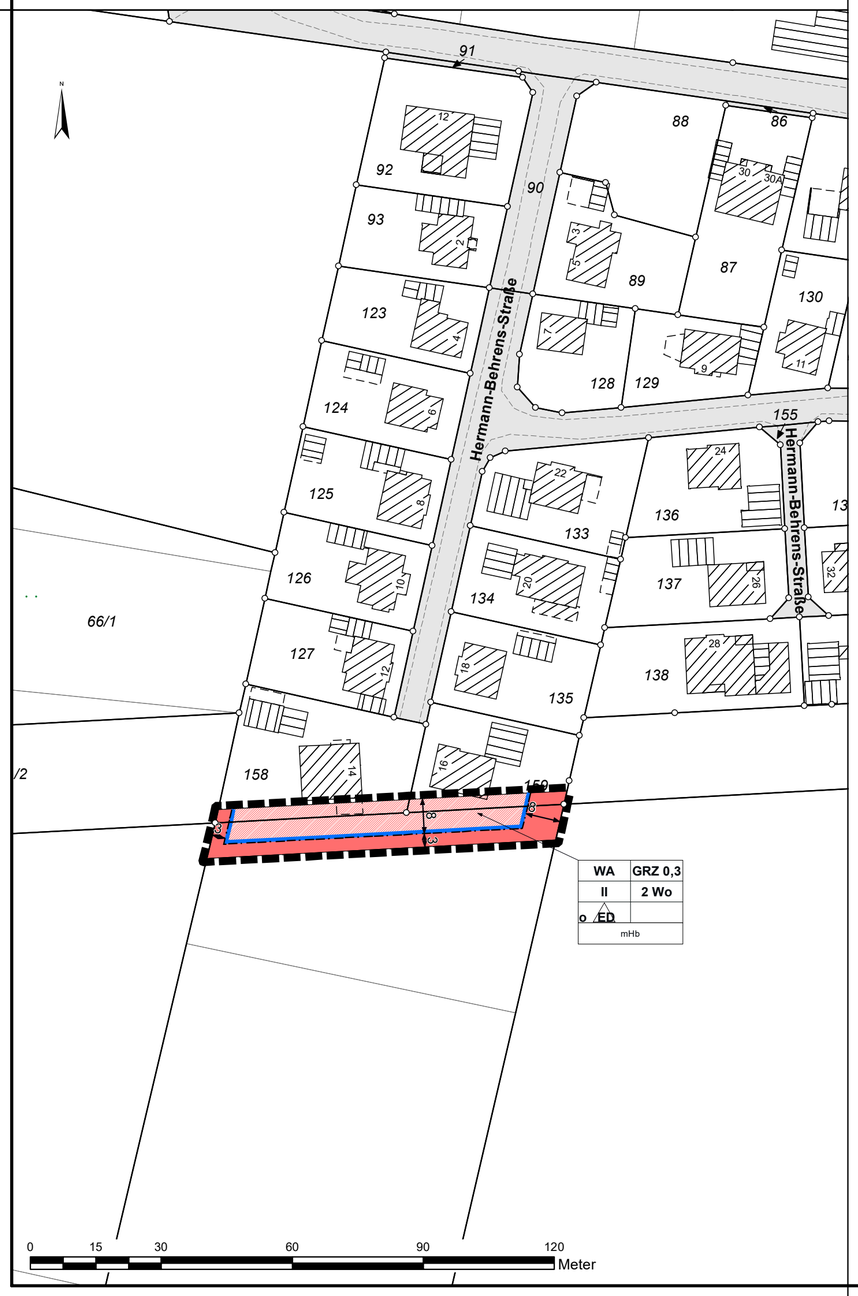
5. **Abfallbeseitigung**
   Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

6. **Schießgebiet**
   Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der 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 (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

7. **Artenschutz/ Gehölzschnittarbeiten**
   Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen , Regionaldirektion Meppen



PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Traufhöhe 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 Gebäudeseite 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 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

6. **Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
   Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 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- und Oberflächenwasser**
   Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächig oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück oberflächig zu versickern.

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

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

2. **Dachneigung**
   Die Dachneigung wird auf 40° - 48° festgesetzt. 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 Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufl änge der jeweiligen Gebäudeseite 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 Gebäudeseite 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 Laubgehölzen angelegt werden.

6. **Vorgärten**
   Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zuwegungen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen insgesamt eine Breite von max. 6,5 m nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete

Überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

2 Wo — Maximale Zahl Wohnungen

mHb — mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207.1 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. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis zum 27.06.2025 auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. Die Unterlagen haben im o.g. Zeitraum zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Während der Veröffentlichungsfrist ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis zum 27.06.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 207.1 in seiner Sitzung am 18.09.2025 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 14.10.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 29 für die Stadt Meppen. Diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 207.1 ist damit am 14.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 15. Oktober 2025 (L.S.) gez. Büring
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 4. November 2026 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeisterin i.A.



MEPPEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Südlich der Vogelpohlstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**
Plan Nr. 207.1 OT Bokeloh	**1. Änderung gem. §13 BauGB** — **Maßstab 1:1000**
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung	
Projektverantwortung: gez. Büring	**Projektbearbeitung:** gez. Scherp
Verfahrensstand: Satzung	