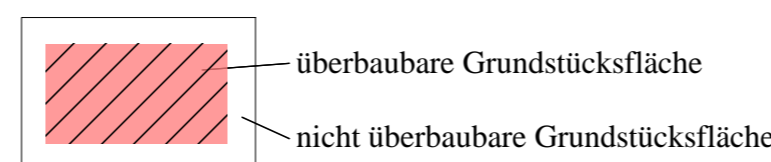


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet



**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3  
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
 mHb mit Höhenbeschränkung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 (2 Wo) Beschränkung der Wohneinheiten  
 Baugrenze

**Beglaubigte Abschrift**

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.  
 Meppen, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Meppen  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Planzeichen**

Sichtdreiecke  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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 Gebäudeseite darf die Traufenhöhe um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden.
- 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.
- Wohneinheiten je Gebäude**  
 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf 4 Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt.
- 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).
- 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.
- 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.
- Versorgungsleitungen**  
 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 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 den jeweiligen privaten Grundstücken oberflächlich zu versickern.

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

- Dachformen**  
 Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel- oder Krüppelwaldmächern zu errichten.
- 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. 50m<sup>2</sup> sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes.
- 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.
- 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 1/3 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.
- 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.
- Ausnahmen**  
 Die Baugenehmigungsbehörde kann gemäß § 85 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) folgende Ausnahmen zulassen:  
 zu Ziff. 3: Das zwischen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandmaß 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.

**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).

**Oberflächenentwässerung**  
 Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

**Schießlärm**  
 Das Plangebiet befindet sich ca. 6 km südwestlich 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.

**Abfallentsorgung**  
 Die Anwohner der Stichstraßen ohne Wendeplatz müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen, zur Abfuhr bereitstellen.

**Landkreis Emsland  
 Gemeinde Stadt Meppen  
 Gemarkung Helte  
 Flur 8**

**Maßstab 1:1000**

Angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Osteresch 40, 49716 Meppen L 121008-8

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 05.04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 19.09.2013 (L.S.) gez. Schreiber  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**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 Nr. 303.2, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen  
 Meppen, den 13.09.2013 (L.S.) gez. Bohling  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke :**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.03.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 303.2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 15.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 27.09.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2012 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 18.05.2012 aufgefordert worden.

Meppen, den 13.09.2013 (L.S.) gez. Bohling  
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 303.2 und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 09.07.2013 bis zum 09.08.2013 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Meppen, den 13.09.2013 (L.S.) gez. Bohling  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 303.2 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

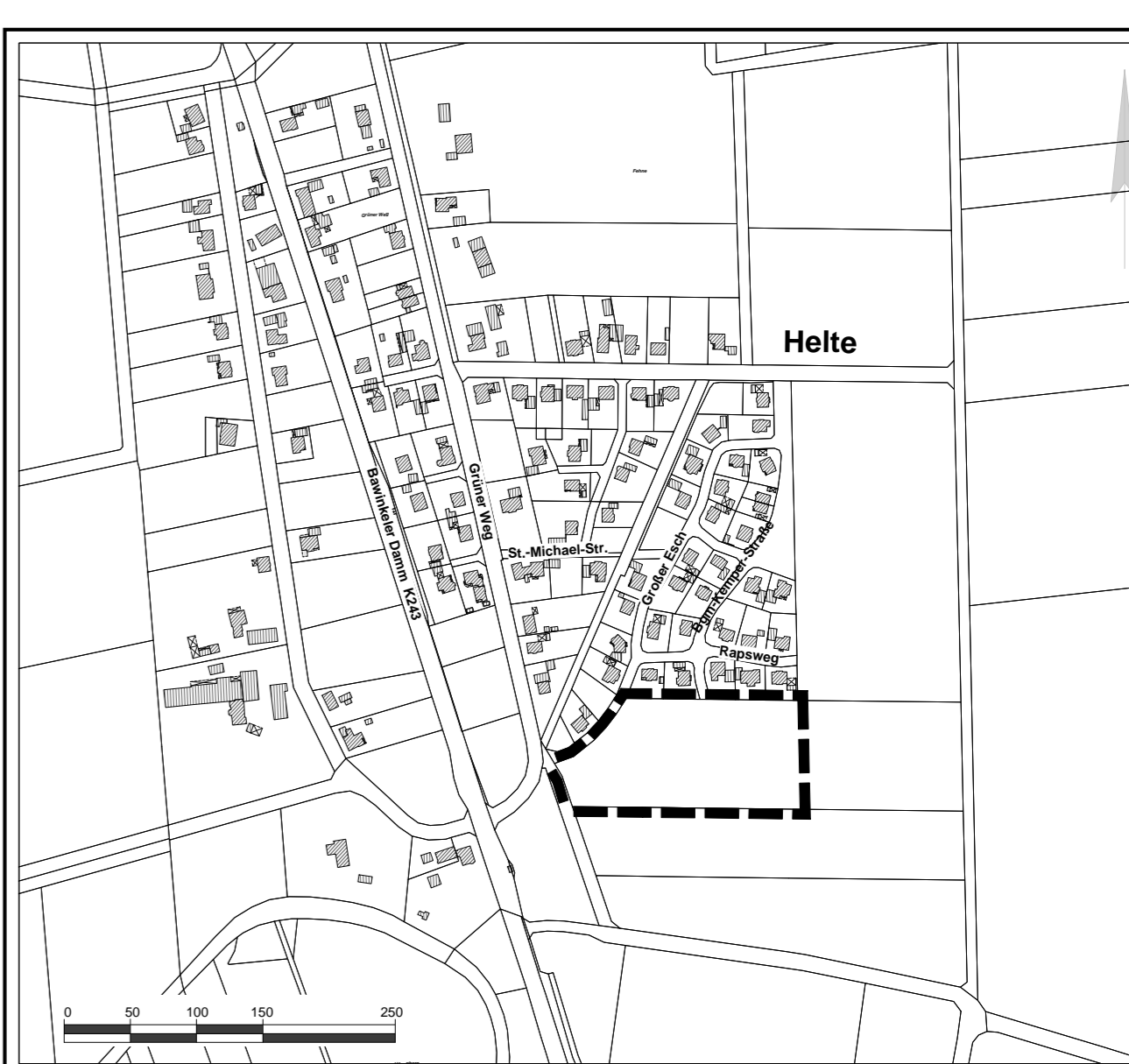
Meppen, den 13.09.2013 (L.S.) gez. Bohling  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 303.2 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 30.12.2013 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 30.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 08.01.2014 (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 des Bebauungsplanes nicht-geltend gemacht worden.

Meppen, den .....  
 Bürgermeister i.A.



**Baugebiet:** „Fehnstraße Teil II“  
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Plan Nr. 303.2**      **OT Helte**      **Maßstab 1:1000**





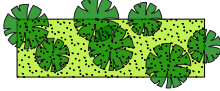

**Aufgestellt durch:**  
 Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

**Projektverantwortung:** gez. Böhm      **Projektbearbeitung:** gez. Scherp



Maßstab: 1:1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

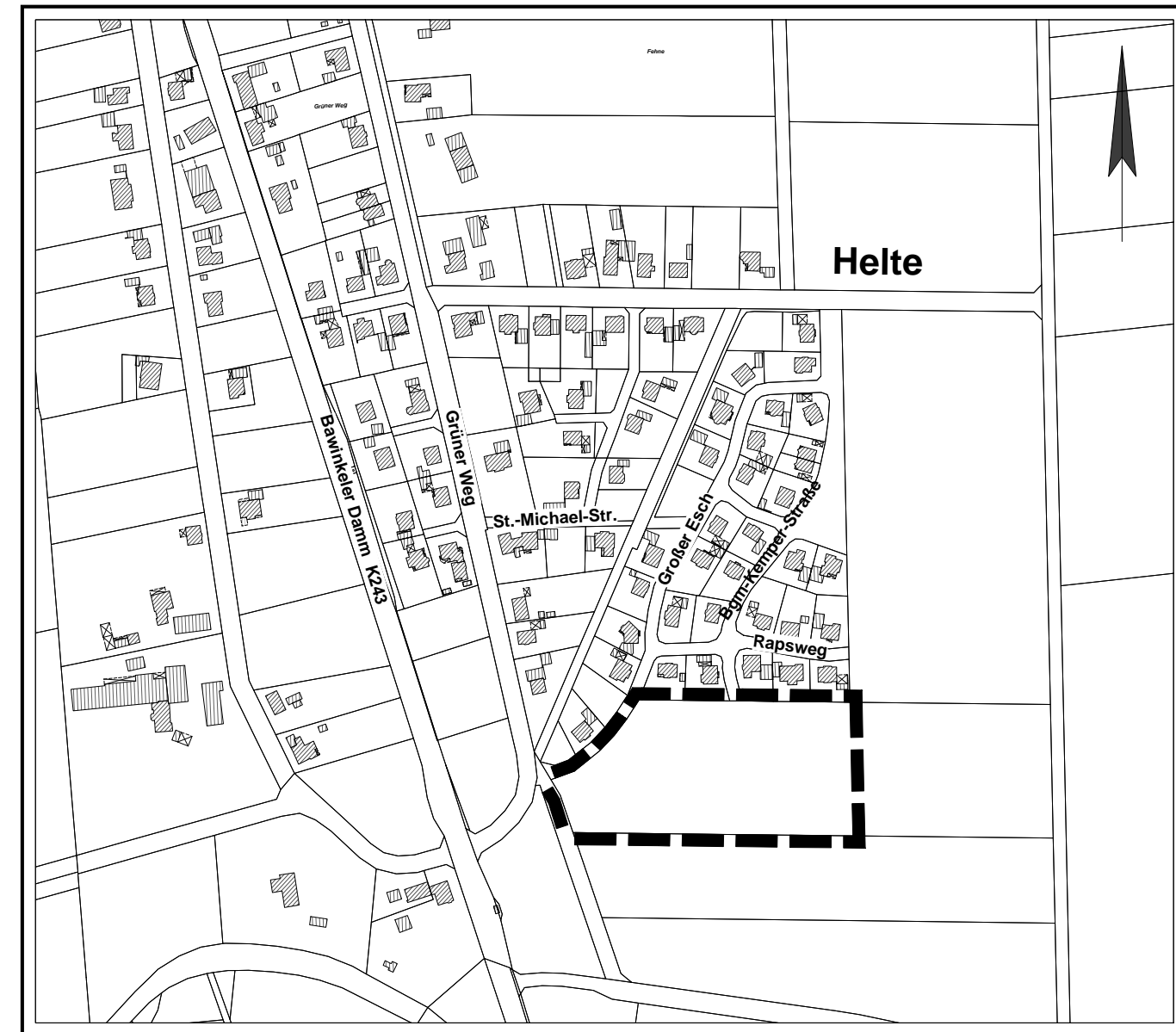
-  Hauptbaukörper
-  Garage
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Neuanpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den \_\_\_\_\_

Stadt Meppen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage



# STADT MEPPEN

## -GESTALTUNGSVORSCHLAG-

Baugebiet:

„Fehnstraße Teil II“

Plan Nr. 303.2

OT  
Helte

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:  
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

gez. Böhm

Projektbearbeitung:

gez. Scherp