HINWEISE

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

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.

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.

Schießgebiet
Das Plangebiet befindet sich ca. 6,0 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 ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete n baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr - und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Altlasten, Rüstungsaltlasten
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klein Fullen. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. 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.

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).

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. 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.

Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. 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 zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Vor Beginn der Fällarbeiten sind die Gehölze, die entnommen werden müssen, auf das Vorhandensein von Höhlen zu überprüfen. Sofern Höhlen gefunden werden, erfolgt vor Fällung eine Prüfung, ob die Höhlen von Tieren, insbesondere von Fledermäusen besetzt sind. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen, so dass die Tiere nicht getötet werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Angrenzender Bebauungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 402 „Erweiterung Sielkamp“ der Stadt Meppen werden in den Überschneidungsbereichen mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Geruchsimmissionen
Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben ein, die sich oberhalb der in Anhang 7 der TA Luft 2021 für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionswerte bewegen. Die Überschreitungen, die sich in einem der Abwägung zugänglichen Toleranzbereich der TA Luft bewegen, sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird ergänzend verwiesen.

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 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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

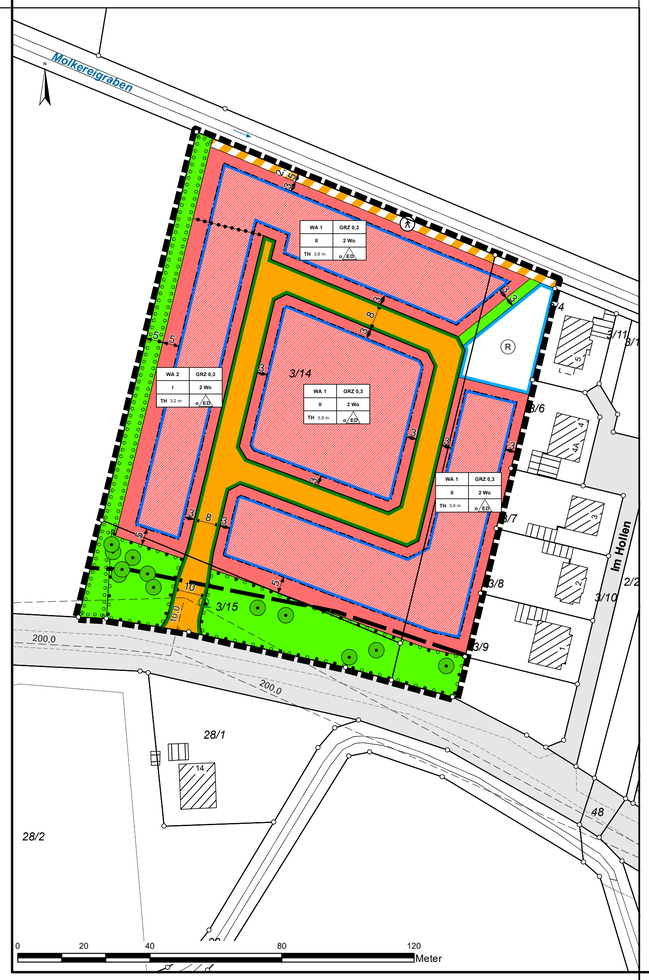
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023

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 (Urhebe r-rechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiede rgabe 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 v on Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte berei t-stellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)
- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 2 Wo — Maximale Zahl der Wohneinheiten je Hauptbaukörper (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
- TH — Traufhöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauverbotszone, 20m ab Fahrbahnkante
- Sichtdreiecke (10,0 m / 70,0 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 für die Hauptbaukörper im WA 1 auf maximal 3,90 m und im WA 2 auf maximal 3,20 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße.

2. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 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 Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte 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. Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen
Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (z.B. 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 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10 -12 cm (z.B. 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. Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

8. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

9. Versickerung von Dach- und 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.

10. Grundstückszufahrt
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig.

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-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten. Im WA 2 sind darüber hinaus auch Zeltdächer zulässig.

2. Dachneigung
Die Dachneigung im WA 1 wird auf 38° bis 48°und im WA 2 auf 20° bis 35° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 50m² 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, 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 8002Signalbraun
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.

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite sowie Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume können stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsgenehmigung (z.B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbretterung 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. Transparente Zäune können zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet 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 nur mit geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m überschreiten.

Ausnahmsweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie begrünt werden. Die Höhenbegrenzungen sind einzuhalten.

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. 5,5 m nicht überschreiten

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 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 403, 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. Dezember 2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 23.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat vom 04.10.2023 bis zum 04.11.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2023 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.11.2023 aufgefordert worden.

Meppen, den 13. Dezember 2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Internetadresse und Dauer der Veröffentlichung wurden am 03.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht ist vom 13.08.2024 bis zum 13.09.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.08.2024 statt.

Meppen, den 13. Dezember 2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 13. Dezember 2024 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 8 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 11.03.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 11. März 2025 (L.S.) gez. Büring
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 4. November 2026 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeisterin i.A.



MEPPEN MAG DICH

STADT MEPPEN

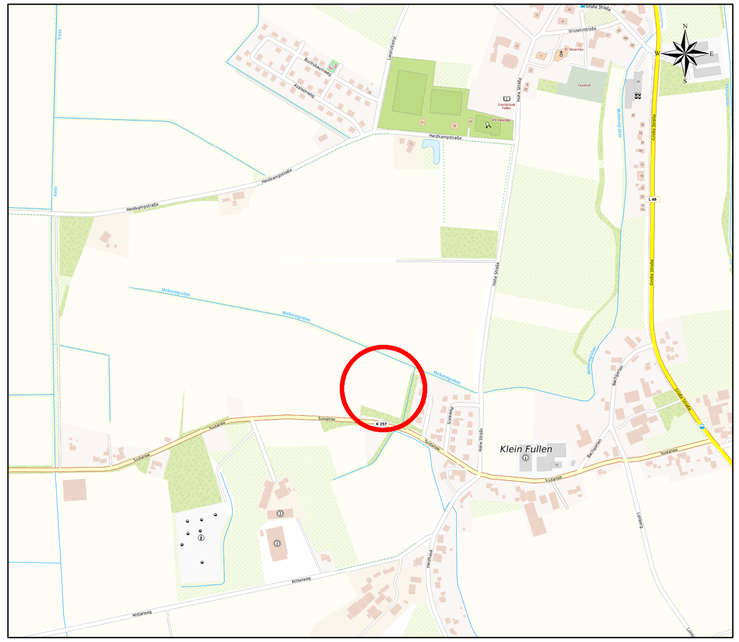
Baugebiet:	**„Westlich Im Hollen“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**	
Plan Nr. 403	**OT Klein Fullen**	**Maßstab 1:1000**
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Büring	**Projektbearbeitung:** gez. Scherp	

Stand: Satzung



Planzeichenerklärung

- neues Gebäude (Hauptbaukörper)
- neue Garage
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Fußweg)
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (hier Regenrückhaltebecken)
- Grundstücksgestaltung
- Öffentliche Grünflächen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Bauverbotszone 20m ab Fahrbahnkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**Gestaltungsvorschlag „Westlich Im Hollen“**	
Plan Nr. 403	**OT Klein Fullen**	**Maßstab 1:1000**

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:	**Projektbearbeitung:**
gez. Büring	gez. Scherp