Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

TH Traufhöhe (s. planungsrechtl. textl. Festsetzungen Zif. 1)

2 Wo 2 Wohneinheiten je Hauptbaukörper

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Abstandsmaß

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenzen geplant

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

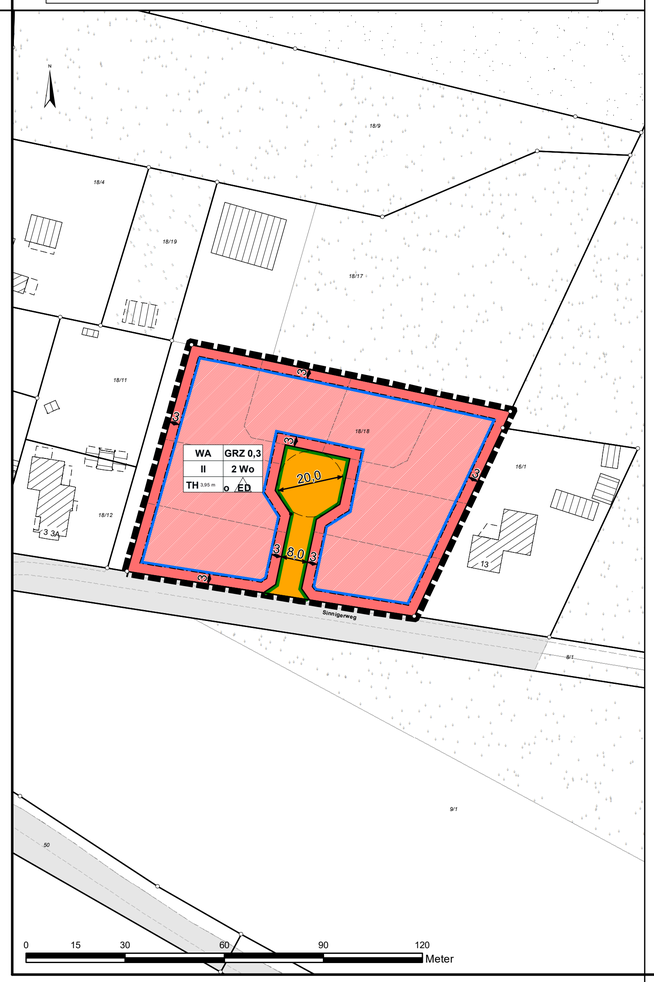
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022

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 (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)



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 sowie zweiseitig geneigten Pultdächern zu errichten.

2. **Dachneigung**
Die Dachneigung wird auf 38° - 48° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird auf 25° bis 45° festgesetzt. Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei darf der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des oberen Daches mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m betragen. Die Festsetzung der Dachneigung 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 Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen. Das Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 4,0 m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).

4. **Baustoffe / Bauart**
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roten, rotbraunen, braunen, grauen und grauschwarzen Farbtönen vorzusehen.
Die zulässigen Farben für die Dachziegel/ -steine 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 zulässig.

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann 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 (Staketenzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Ausnahmsweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie begrünt werden. Die Höhenbegrenzung ist 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. 6,50 m nicht überschreiten.

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 auf maximal 3,95 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 Baulucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches.

5. **Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

6. **Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

7. **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.

8. **Grundstückszufahrt**
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

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 Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

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.

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.

Abfallbeseitigung
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 Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.
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.

Schießlärm
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.

Artenschutz
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.

Zur Vermeidung der Tötung besonders geschützter Arten sowie der Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der besonders geschützten Tierarten ist im Einzelnen folgendes zu beachten:
- Die Baufeldräumung findet möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01. April bis 15. Juli) statt.
- Gehölze werden in der im Bundesnaturschutzgesetz dafür vorgeschriebenen Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar entfernt.

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

Stadt Meppen
Meppen, den 24. November 2023 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 23. Dezember 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat vom 4. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 4. Februar 2022 aufgefordert worden.

Meppen, den 24. November 2023 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 24. November 2022 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 2. September 2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht ist vom 12. September 2023 bis zum 12. Oktober 2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/auslegung 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 4. September 2023 statt.

Meppen, den 24. November 2023 (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 23. November 2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 24. November 2023 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14. März 2024 im elektronischen Amtsblatt Nr. 9 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 14. März 2024 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 15. März 2024 (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

Bürgermeister i.A.

Hüntel
Hüntel
Hüntelder Straße
Hüntelerfeld
Zum Felde
Am Berg
Am Rüpenberg
Hüntelerfeld
Hüntelerfeld
Hüntelerfeld

Planzeichenerklärung

- Hauptbaukörper
- Garage
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baum
- geplante Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgestaltung
- Grenze des Bebauungsplanes

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**Gestaltungsvorschlag „Sinnigerweg"**

Plan Nr. 558	**OT Hüntel**	**Maßstab 1:1000**

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

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