PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der ‚baulichen Nutzung

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl, z.B. 0,2

(0,3) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

I — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

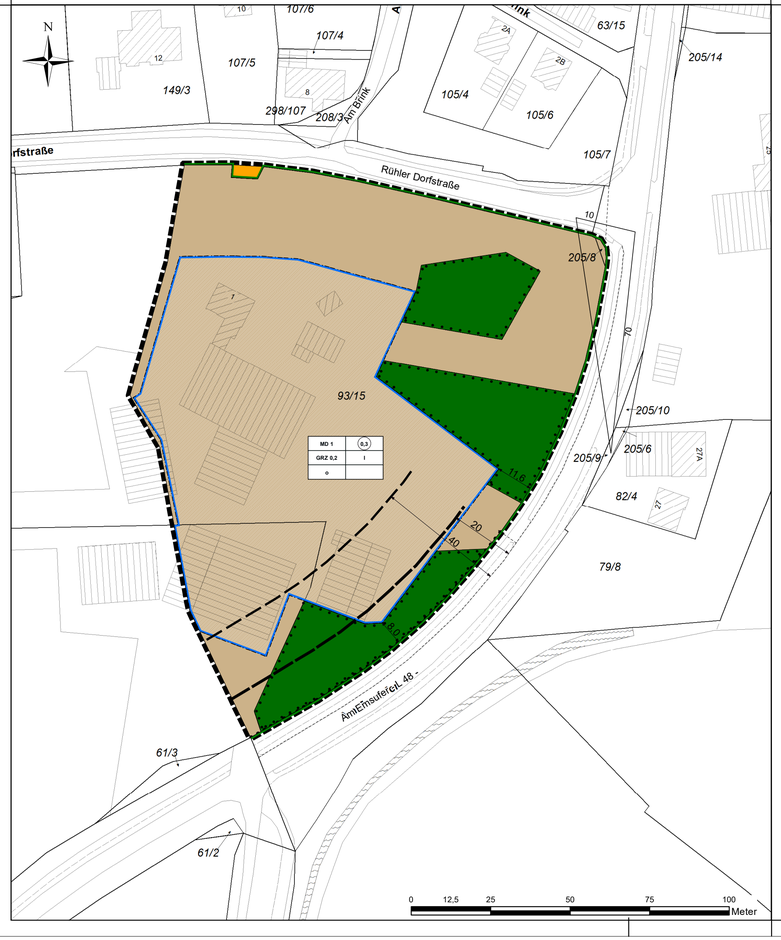
6. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

40 m Baubeschränkungszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Größe der Baugrundstücke muss in dem Bereich, der von den Straßen Am Emsufer, Franziskusstraße, Am Brink und Rühler Dorfstraße begrenzt wird, mindestens 600 m² betragen.
2. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf in dem Bereich des Dorfgebietes MD 2 nicht mehr als 0,30 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG FÜR DEN BEREICH DES DORFGEBIETES MD 1

1. Wirtschaftsgebäude auf den Hofstellen

a. Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten.

b. Für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine oder Wellfaserzementplatten zu verwenden.

c. Die Außenwände sind mindestens bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem anstehenden Gelände in rotem Ziegel zu gestalten. Darüber hinaus können die Außenwände mit anderen ortsüblichen Materialien in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen gestaltet werden.

2. Wohngebäude auf den Hofstellen

Für die Wohngebäude im MD 1 gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.

a. Baukörperformen
Die geplanten Gebäude sind klar und einfach zu gestalten. Das Verhältnis der Giebel zur Traufseite muss mindestens 4:5 betragen.

b. Dachformen
Die Gebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.

c. Dachneigung
Die Dachneigung wird auf 40° - 48° festgesetzt. Bei Schleppgauben darf von der festgesetzten Dachneigung um bis zu 30° abgewichen werden.

d. Gebäudehöhen
Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), muss mehr als 2,50 m, aber weniger als 3,0 m betragen. Festsetzung der Sockelhöhe siehe planungsrechtliche, textliche Festsetzung Ziffer 2.

e. Dachgauben, Dacheinschnitte, Loggien und Balkone
Dachgauben dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufenlänge 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. Die Gauben müssen als Schlepp- oder Giebelgauben ausgebildet werden. Dacheinschnitte, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

f. Dachüberstände
Die Dachüberstände an der Traufenseite und an der Giebelseite (Ortgang) dürfen höchstens 0,30 m betragen.

g. Baustoffe/Bauart
Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in rotem Farbton vorzusehen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind Sicht- oder Verblendmauerwerk in einem roten Farbton zu verwenden, bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit Holz gestaltet werden.

h. Einfriedungen
Als Einfriedung sind Laubholzhecken oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketenzaun) vorzusehen. Straßenseitig darf die Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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.

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.

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG können im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1 und 4 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten.

Emissionen von der Landesstraße
Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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.

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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 19.09.2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.05.2025 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 01.07.2025 bis zum 01.08.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.meppen.de sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Meppen, den 19.09.2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 603 A in seiner Sitzung am 18.09.2025 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 19.09.2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

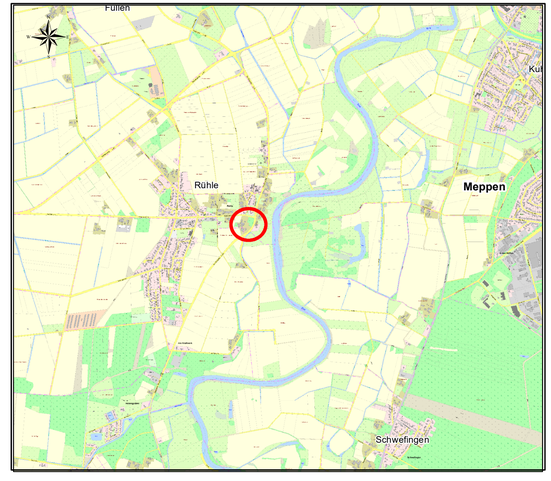
Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 15.04.2026 im elektronischen Amtsblatt Nr. 13 für die Stadt Meppen. Diese 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 603 A ist damit am 15.04.2026 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 16.04.2026 (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
Bürgermeister i.A.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Im Dorfe“** mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 603 A	**3. Änderung** gemäß § 13 BauGB	**Maßstab 1:1000**
Aufgestellt durch: **Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**		
Projektverantwortung: gez. Büring	**Projektbearbeitung:** gez. Stahl	
Verfahrensstand: Satzung September 2025		