

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.

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.

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. 7,5 km südwestlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (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 (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Angrenzender Bebauungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 360 der Stadt Meppen werden in den Überschneidungsbereichen mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

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

2021

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)

- PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 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 auf 2,75 m bis 3,90 m festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe im WA 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 im WA auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte 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 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).
 - Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen**
Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum 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 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölz, Spitzahorn, Eberesche, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Steileiche, etc.) 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 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.
 - Grundstückszufahrten**
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig.
 - Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - Einsichtnahme in Gesetze, Vorschriften und Richtlinien**
Die genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien im Bebauungsplan und der Bebauungsplanbegründung können bei Bedarf bei der Stadt Meppen -Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
- Dachformen**
Die Hauptbaukörper im WA sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.
 - Dachneigung**
Die Dachneigung im WA wird auf 38° - 48°festgesetzt. Dies 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.
 - 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 0,80m durchlaufen.
 - Baustoffe / Bauart**
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 Käminrot	RAL 3003 Rubinrot
RAL 3009 Oxidrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot	RAL 8001 Ockerbraun	RAL 8002 Signalbraun
RAL 8003 Leimbraun	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 8007 Rehbraun
RAL 8008 Olivbraun	RAL 8011 Nussbraun	RAL 8012 Rotbraun
RAL 8014 Sepiabraun	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 8016 Mahagonibraun

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind ebenfalls Grasdächer und Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig. Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk in roten und rotbraunen Farbtönen oder Holz mit braunen Farbtönen zu gestalten. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite sowie Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume können stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.
 - Einfriedigungen, Grundstücksrandbegrenzungen**
Soweit Grundstückseinfriedigungen 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. Einfriedigungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Für Einfriedigungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4

Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- mHb

mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Ö

Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- GR

Wasserfläche, hier: Graben

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13b i.V.m. § 13a 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, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 14. Juli 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meppen, den 14. Juli 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 01.03.2022 bis zum 01.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 14. Juli 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 14. Juli 2022

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB am 31.08.2022 im elektronischen Amtsblatt Nr. 21 für die Stadt Meppen. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 01. September 2022

(L.S.)

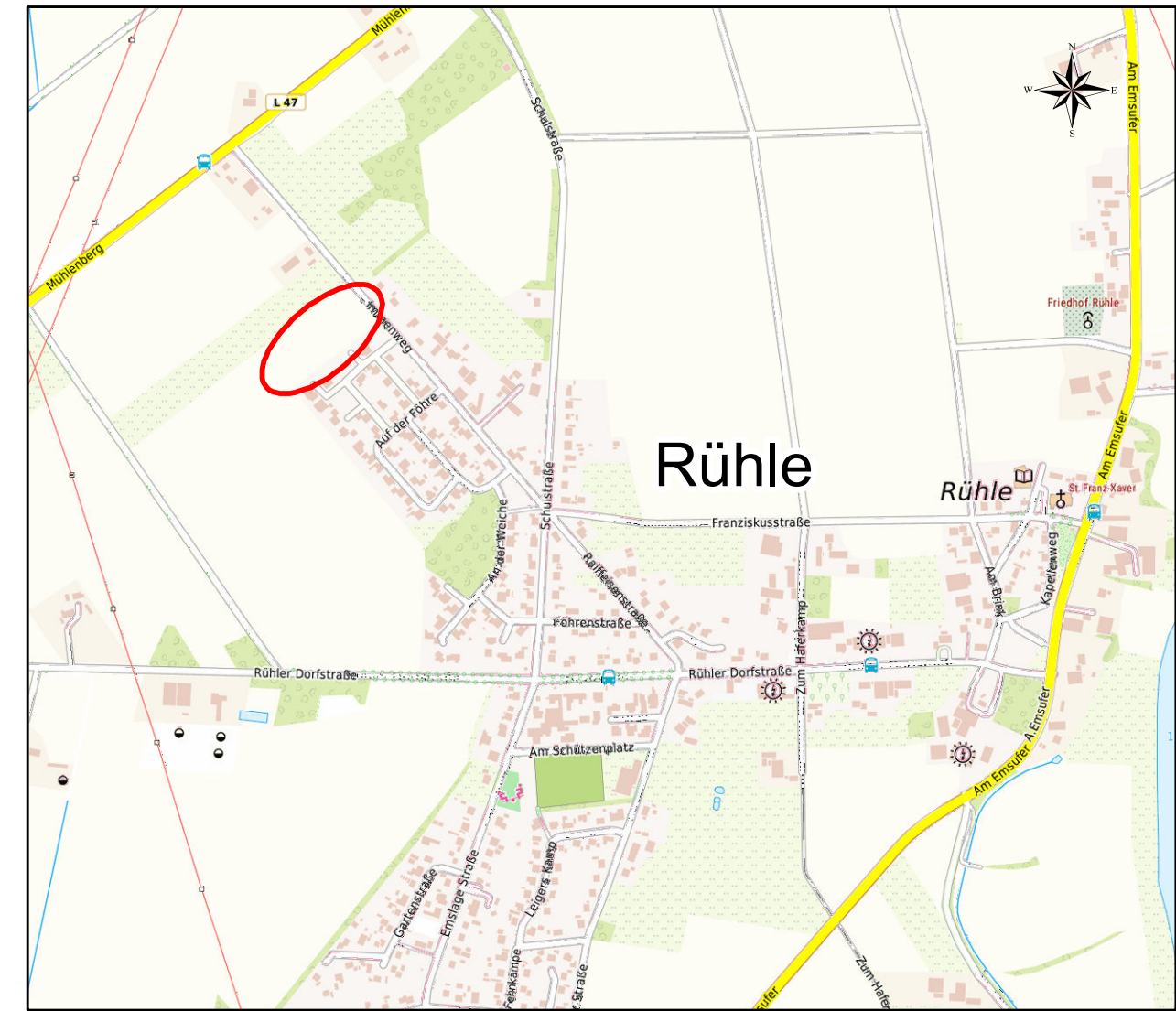
gez. Giese
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 12. Juni 2024

(L.S.)

gez. Giese
Bürgermeister i.A.



MEP

PEN

MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:

„Südlich des Immenweges - 2. Erweiterung“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 615
gem. §13b i.V.m.
§13a BauGB

OT Rühle

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

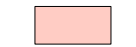
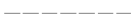
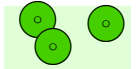
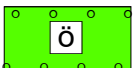
Projektverantwortung:
gez. Giese

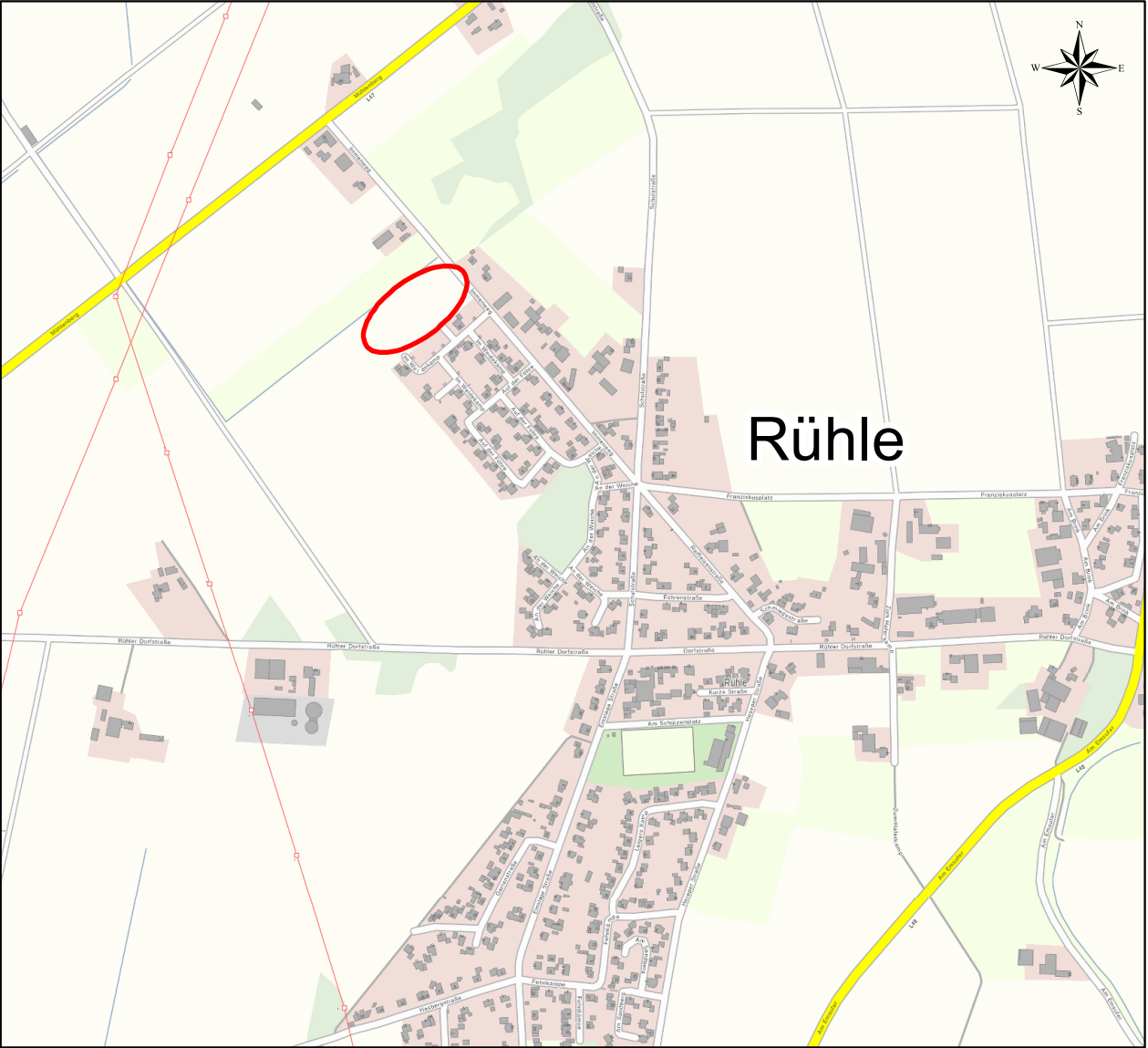
Projektbearbeitung:
gez. Scherp

Stand: Satzung



Planzeichenerklärung

-  Gebäude
-  Garage
-  Grundstücksgrenzen geplant
-  Grundstücksgestaltung
-  Öffentliche Grünflächen
(zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
-  Straßenverkehrsflächen
-  Wasserfläche, hier: Graben
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes





STADT MEPPEN

Baugebiet:	Gestaltungsvorschlag „Südlich des Immenweges - 2. Erweiterung“	
Plan Nr. 615 gem. §13b i.V.m. §13a BauGB	OT Rühle	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese	Projektbearbeitung: gez. Scherp	
Stand: Satzung		