

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (nicht überbaubare Flächen)
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- mHb mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 2 Wo Beschränkung der Wohneinheiten

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

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

- 13.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017

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

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 auf 3,90 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 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.

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. Anpflanzen in den öffentlichen Verkehrsflächen
 Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde, Spitz- und Feldahorn) zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge 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 heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölz, Spitzahorn, Eberesche, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

7. Versorgungsleitungen
 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. 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.

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

1. Dachformen
 Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalm-dächern 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. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 50 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 Traufflänge 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 zwischen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 2,0 m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).

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 8002 Signalbraun
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; der Anteil der Solardacheindeckung ist auf ausschließlich einer Dachfläche beschränkt.

Die Außenwände von Gebäuden sind in Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden. Für die Farbgestaltung sind violette Farbtöne (RAL 4001 - RAL 5000), blaue Farbtöne (RAL 5001 - RAL 5024) und grüne Farbtöne (RAL 6000 - 6034) nicht zulässig.

Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsgenehmigung (z.B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbreterung 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. Hier können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt 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 von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m überschreiten.

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage
 Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, anzuwenden.

Sichtdreiecke
 Die Sichtdreiecksflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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 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.

Schießlärm
 Das Plangebiet befindet sich ca. 7 km südöstlich 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.

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.

Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbesichtigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

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

Stadt Meppen
 Meppen, den 20.04.2018 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meppen, den 20.04.2018 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 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 09.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 19.12.2017 bis zum 26.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 20.04.2018 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 4a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 26.03.2018 bis zum 09.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 20.04.2018 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.04.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

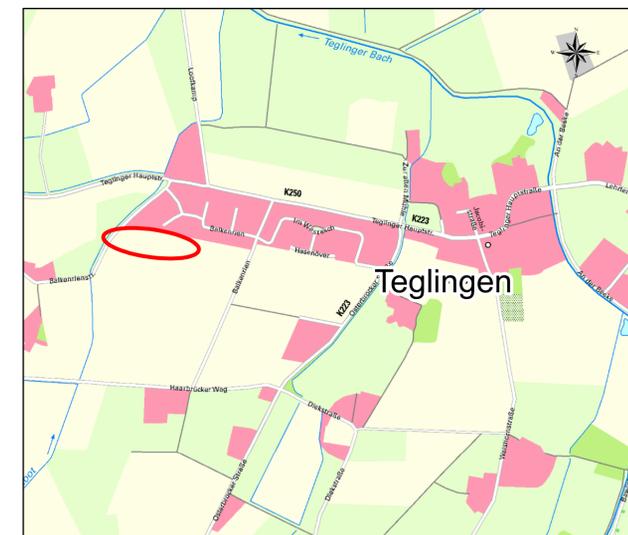
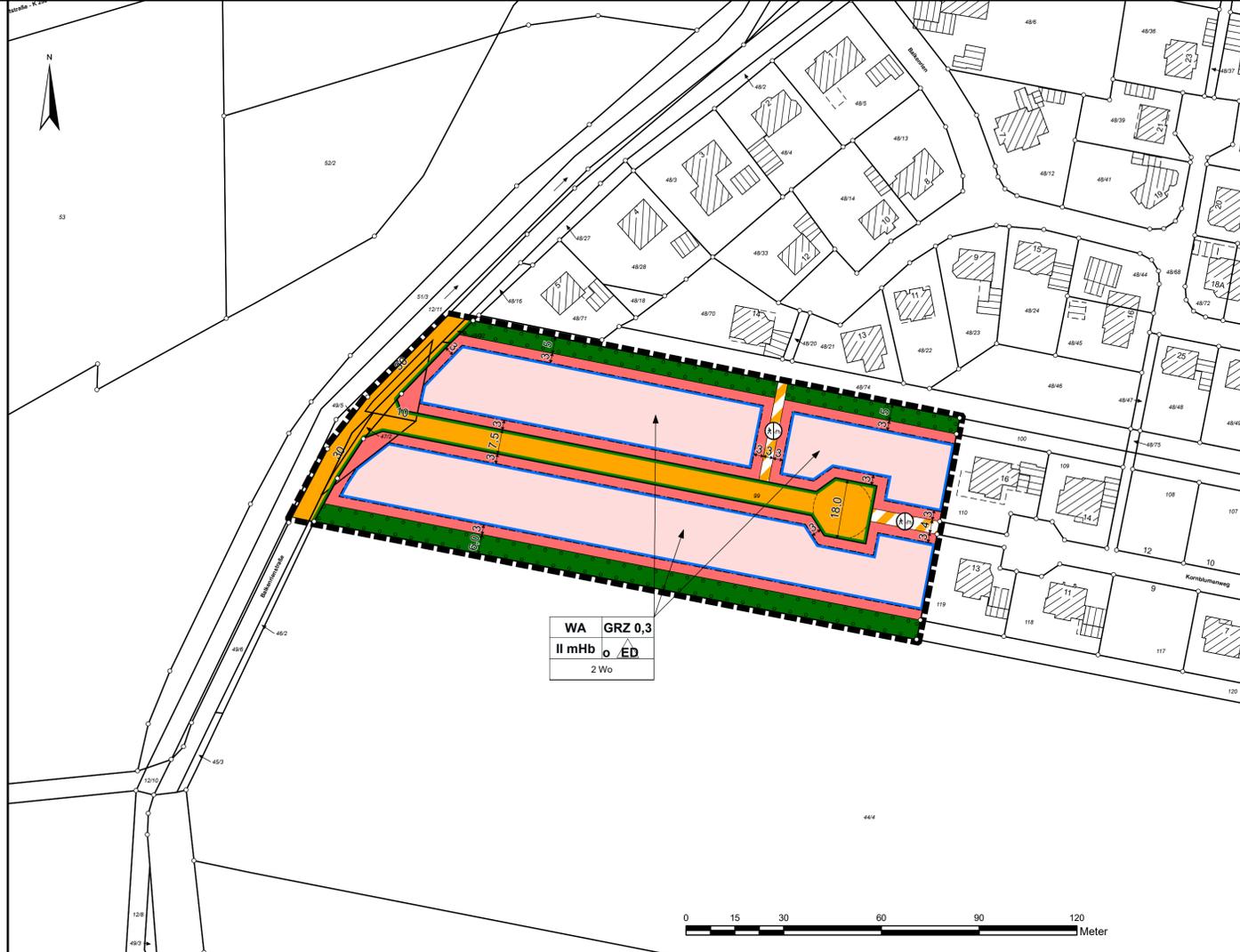
Meppen, den 20.04.2018 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Emsland. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 03.05.2018 (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 06.05.2019 (L.S.) gez. Giese
 Bürgermeister i.A.





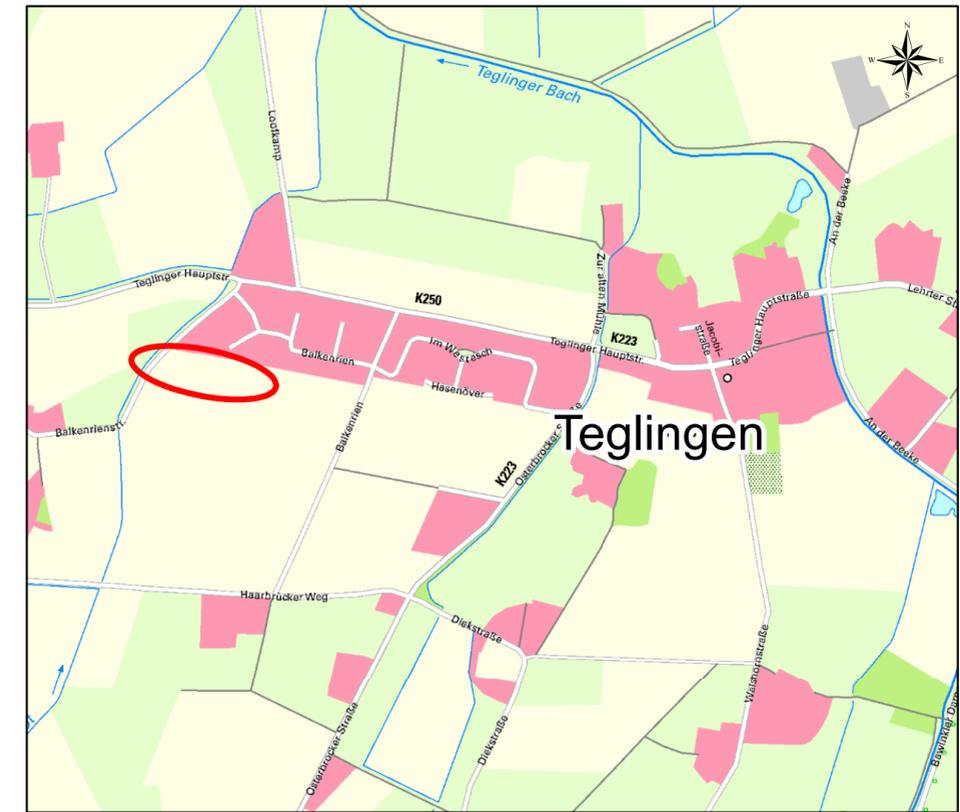
STADT MEPPEN

„Südliche Erweiterung Balkenrien - Teilgebiet II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 711 gem. §13b i.V.m. §13a BauGB	OT Teglingen	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Büring	Projektbearbeitung: gez. Scherp	



Planzeichenerklärung

-  neues Gebäude
-  neue Garage
-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
-  Verkehrsbegleitgrün
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  neuer Baum
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugebiet:		Gestaltungsvorschlag „Südliche Erweiterung Balkenrien - Teilgebiet II“	
Plan Nr. 711 gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB	OT Teglingen	Maßstab 1:1000	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung: gez. Büring		Projektbearbeitung: gez. Scherp	