PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

mHb — mit Höhenbeschränkung

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

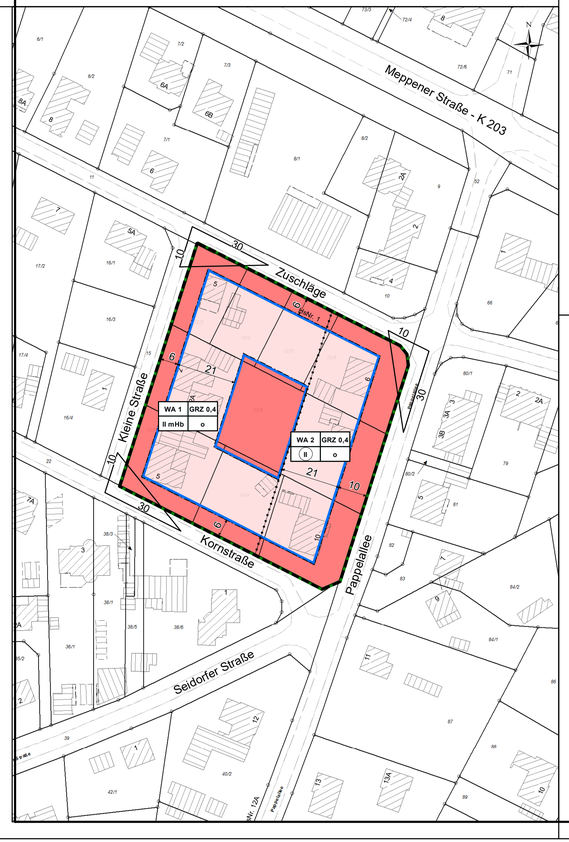
5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck (z.B. 10,0m/30,0m)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

0 10 20 30 40 Meter



PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen
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 6,20 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.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper im WA 1 auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper im WA 2 auf maximal 10,0 m, für einseitig geneigte Pultdächer auf maximal 8,5 m festgesetzt.

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 auf den Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 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. 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.

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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.

Schießgebiet
Das Plangebiet befindet sich ca. 6,0 km westlich 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.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem . § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung
Für die Hauptgebäude im WA 1 werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird im WA 1 auf 38° bis 52° festgesetzt.

Für die Hauptgebäude im WA 2 werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und zweiseitig geneigten Pultdächern wird auf 20° bis 36° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf max. 15° 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. 50 m² sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes.

2. 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.

3. 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.

4. 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. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden.

Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune 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 von 1,10 m 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.

5. 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. 4 m nicht überschreiten.

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 751, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 16.12.2022 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 dem Entwurf dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 751 und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 11.10.2022 bis zum 11.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 16.12.2022 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 751 in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 16.12.2022 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

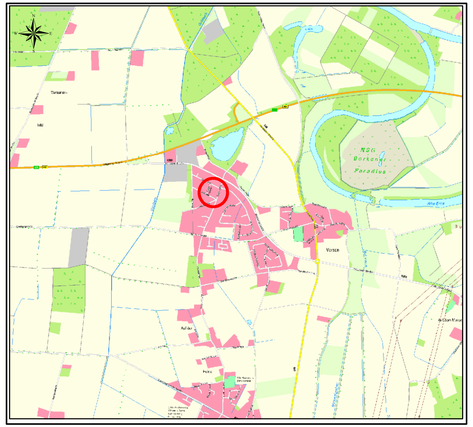
Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 24.01.2023 im elektronischen Amtsblatt Nr. 4 für die Stadt Meppen. Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 751 ist damit am 24.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 25.01.2023 L.S. gez. Giese
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 12.06.2024 L.S. gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Zuschläge I“** **mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**	
Plan Nr. 751 **2. Änderung**	**Ortsteil Versen** **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**	**Maßstab 1:1000**
Aufgestellt durch: **Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**		
Projektverantwortung: **gez. Giese** *(Giese)*	**Projektbearbeitung:** **gez. Stahl** *(Stahl)*	
Verfahrensstand: Satzung – Dezember 2022		