Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen

1. Festsetzung Höhenangaben Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße an der längsten Grenze des Baugrundstücks bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, 0,40 m nicht überschreiten.

2. Festsetzung Traufhöhe

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75 m und 3,50 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

3. Festsetzung Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe = Oberkante Dachhaut) ab OK Erdgeschossfußboden wird auf max. 6,50 m festgesetzt.

4. Wohneinheiten je Gebäude

Besteht ein Baukörper aus zwei (Doppelhaus) oder mehreren selbstständigen benutzten Gebäuden (Reihenhaus, Hausgruppen), sind pro Gebäudeteil eine Wohneinheit, maximal aber bis zu vier Wohneinheiten pro Baukörper, zulässig. Bei Einzelhäusern ist grundsätzlich eine Wohneinheit zulässig.

5. Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Bauflucht), unzulässig.

Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück oder Fuß- und Radwege) und seitlich angrenzenden Grünflächen müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrs-fläche oder Grünfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist möglich, wenn – die über 20% hinausgehende Versiegelung durch eine Dachbegrünung und/oder eine Fassadenbegrünung ausgeglichen wird, oder - gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB - die Stellplätze mit ihren Zufahrten und vergleichbaren Anlagen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotter-rasen o. ä.) ausgeführt werden.

6. Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

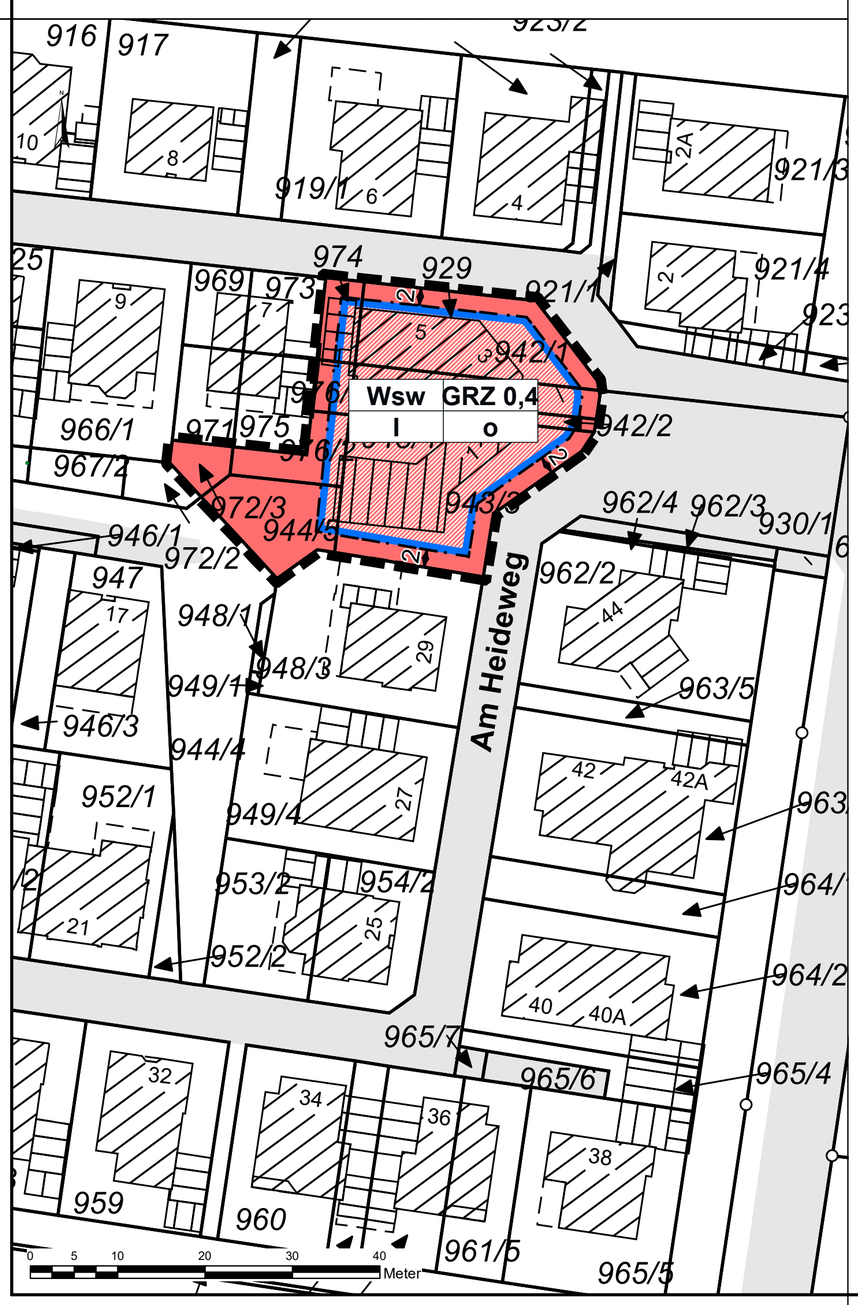
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grund-stück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des NWG zur Versagung der Erlaubnis oder Bewilligung einer wasserrechtlichen Erteilung bleibt unberührt.

7. Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im Bereich der Wohnbauflächen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. R´w,res= 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. R´w,res= 30 dB für Büro und Sozialräume.



Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 und § 98 NBauO)

1. Dachform, Dachfarbe

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer grundsätzlich als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit Dachneigungen von 25° bis 50° auszubilden. Ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Für Gründächer werden Pultdächer mit einer reduzierten Neigung von 5° bis zu 15° zugelassen. Des Weiteren sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Dacheindeckung erlaubt. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Materialien zulässig.

2. Baustoffe, Bauart

Für die Außenwandflächen sämtlicher Baukörper sind mit Ausnahme der Öffnungen folgende Materialien und Farbtöne zulässig:

_ Sichtmauerwerk aus Klinker im Farbton rot, rotbraun, weiß oder erdfarben

_ Putzanstrich aus vorgenannten Farben

_ Holzfachwerk in Verbindung mit Ausfachungen aus den vorgenannten Materialien und Farben

_ Holzschalungen mit naturbelassener, hell-erdfarbener oder dunkler Oberflächenbehandlung.

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.

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 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.

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.
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.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Wsw — Wohngebiet, hier Seniorenwohnanlage

Wohngebiet

überbaubare Grunstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

I — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Abstandsmaß

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 955, 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. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 15.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat vom 25.02.2025 bis zum 28.03.2025 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2025 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.03.2025 aufgefordert worden.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 19.06.2025 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 20.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht ist vom 01.07.2025 bis zum 01.08.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen 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 18.06.2025 statt.

Meppen, den 19. September 2025 (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 18.09.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 29 für die Stadt Meppen bekanntgemacht und damit am 14.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 15. Oktober 2025 (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 4. November 2026 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeisterin i.A.



MEPPEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Seniorenwohnanlage Heideweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 955	**2. Änderung** — **Maßstab 1:500**
Aufgestellt durch:	**Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**
Projektverantwortung: gez. Büring	**Projektbearbeitung:** gez. Scherp
Verfahrensstand: Satzung	