

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

Dachform und Dachneigung
Für die Hauptgebäude im WA 1, WA 2 und WA 3 werden Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 24° bis 32° festgesetzt.

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.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwasser-gefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 4 von 6, vom 31.12.2019 (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/Ems_Blatt03_HWGK_L.pdf)). Auf das Verbot der Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG wird hingewiesen.

DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen benannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung des Bauamtes der Stadt Meppen, Kirchstraße 2 während der Öffnungszeiten aus.

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.

Schießlärm
Das Plangebiet befindet sich ca. 4 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.

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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (mit laufender Nummer)
- Allgemeine Wohngebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II-III Anzahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- II Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abstandsmaß

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsanlagen
- Ver- und Entsorgungsanlage - Zweckbestimmung Elektrizität

6. Hauptversorgungsleitungen

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

7. Sonstige Planzeichen

- LP IV Lärmpegelbereiche, z.B. LP IV
- Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche
- Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude im WA 1 auf max. 9,5 m und im WA 2 und WA 3 auf max. 6,5 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird im WA 1 auf max. 13,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird im WA 2 und WA 3 auf max. 10,50 m festgesetzt.
- 3. Wohneinheiten je Gebäude**
Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA 2 auf max. acht je Baukörper und im WA 3 auf max. sechs je Baukörper begrenzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Carports**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßengrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Baufucht) unzulässig.
- 5. Überschreitung der Baugrenzen**
Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker), Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Baugrenzen an unterirdischen Leitungen.
- 6. Lärmschutz**
Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_A in dB
IV	70
V	75
VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Außenwohnbereiche zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen zwingend vorzuschreiben, bzw. Außenwohnbereiche auf der der Bundesstraße B 70 vollständig abgewandten Südfassaden der Gebäude anzuordnen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von z. B. Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden sowie geschlossene Loggien im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist anzustreben, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Bewertungspegels um das Maß der Überschreitung des Wertes, der die Grenze der ungestörten Nutzung des Außenwohnbereiches kennzeichnet (62 dB(A)) bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

- 7. Versickerung**
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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 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 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. Die Unterlagen haben im o.g. Zeitraum zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Während der Veröffentlichungsfrist ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den
Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am im elektronischen Amtsblatt Nr. für die Stadt Meppen. Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen dieser Änderung zum Bebauungsplan -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den
Bürgermeister i.A.



M E P P E N **STADT MEPPEN** 
MAG DICH

Baugebiet: **„Hemberg“**
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 79 **5. Änderung** Maßstab 1:1000
gem. §13a BauGB

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: (Giese) Projektbearbeitung: (Scherp)

Verfahrensstand: Veröffentlichung 10/2024