

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, 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.

Denkmalschutz

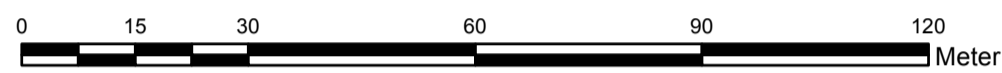
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde 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. 2,8 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 örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten 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.

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



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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Dachformen

Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel - oder Krüppelwalm-dächern zu errichten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 35° - 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße von max. 55m² 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 Trauf-länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80m durchlaufen. Das zwi-schen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 2,0m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).

4. Baustoffe / Bauart

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen Farb-tönen vorzusehen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Verblendmauerwerk mit roten bis rotbraunen oder Holz mit braunen Farb-tönen zu verwenden. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

Die zulässigen Farben entsprechen folgenden Farb-tönen 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 8004 Kupferbraun	RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun	

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

5. Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind aus-schließlich geschnittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbe-schränkung gilt für Aufwaltungen einschließlich eventueller Zaunanlagen. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortge-rechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden.

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. First- und Traufhöhe der Hauptbaukörper

Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufge-henden Außenmauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf maximal 3,95 m festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. 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 auf max. 9,50 m festgesetzt.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m und nicht weniger als 0,20 m über der endgültig ausgebau-ten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betra-gen.

3. Wohneinheiten je Gebäude

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohnein-heit 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.

5. Begrenzung der Flächen für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

a) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden.

b) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30% ist möglich, wenn

1. die über 20% hinausgehende Überschreitung durch eine Dachbegrünung, Heckenbepflanzung o-der Fassadenbepflanzung ausgeglichen wird,
2. die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotter-rasen o.ä.) befestigt werden.

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, Steieleiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Versickerung von Dach- u. Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächig oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das auf den privaten Flächen anfallende übrige Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstücken oberflächlich zu ver-sickern.

9. Grundstückszufahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Gesamtbreite von 4,0 m zulässig. Die Zufahrt sollte so schmal wie möglich und möglichst aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

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 diese 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503, beste-hend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festse-tzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 15.12.2017 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 06.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 18.05.2017 stattge-funden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2017 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.06.2017 aufgefordert wor-den.

Meppen, den 15.12.2017 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungs-planänderung und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 04.10.2017 bis zum 03.11.2017 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Meppen, den 15.12.2017 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

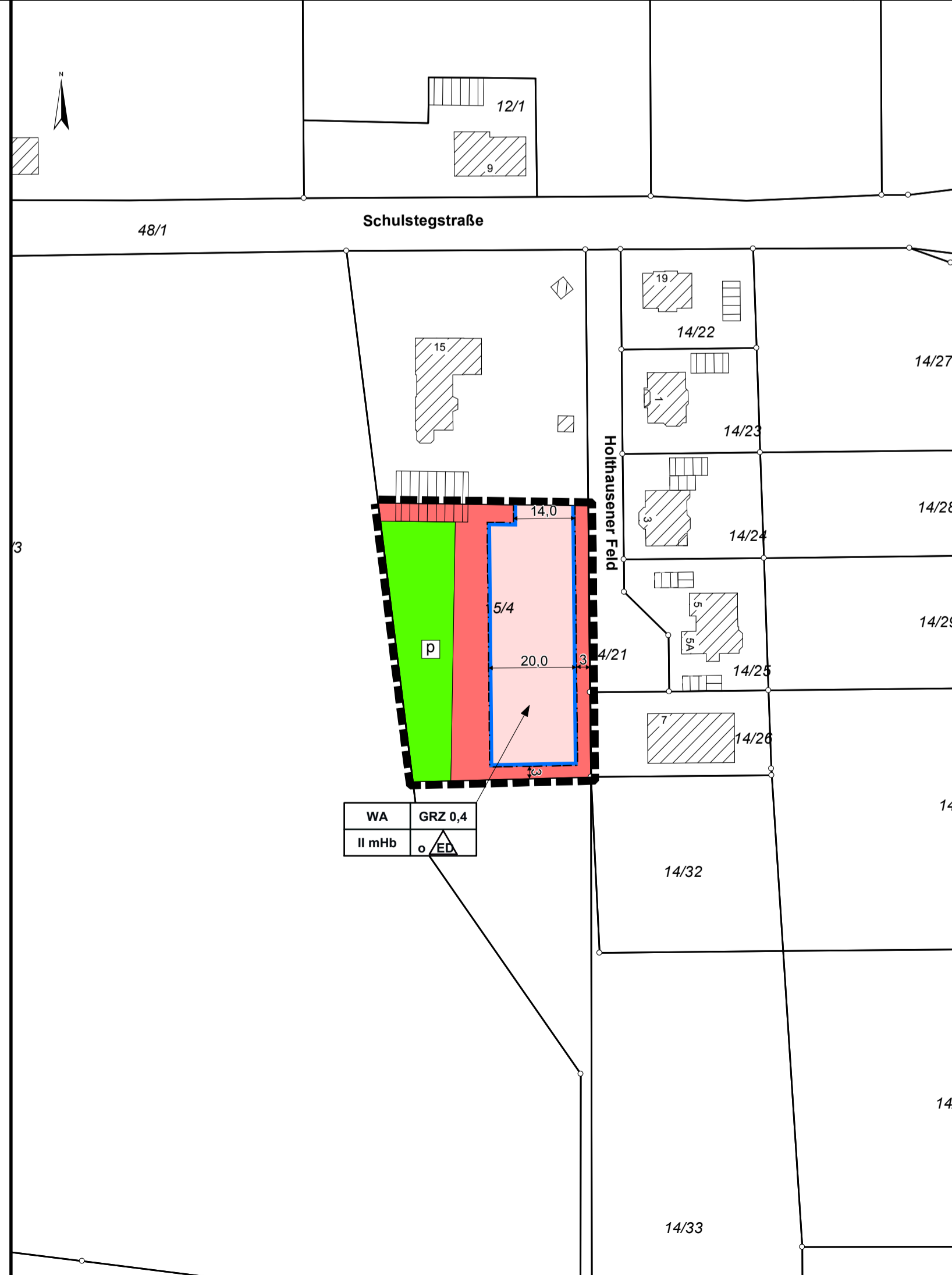
Meppen, den 15.12.2017 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 29.12.2017 im Amtsblatt Nr. 37 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 29.12.2017 rechtsver-bindlich geworden.

Meppen, den 02.01.2018 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

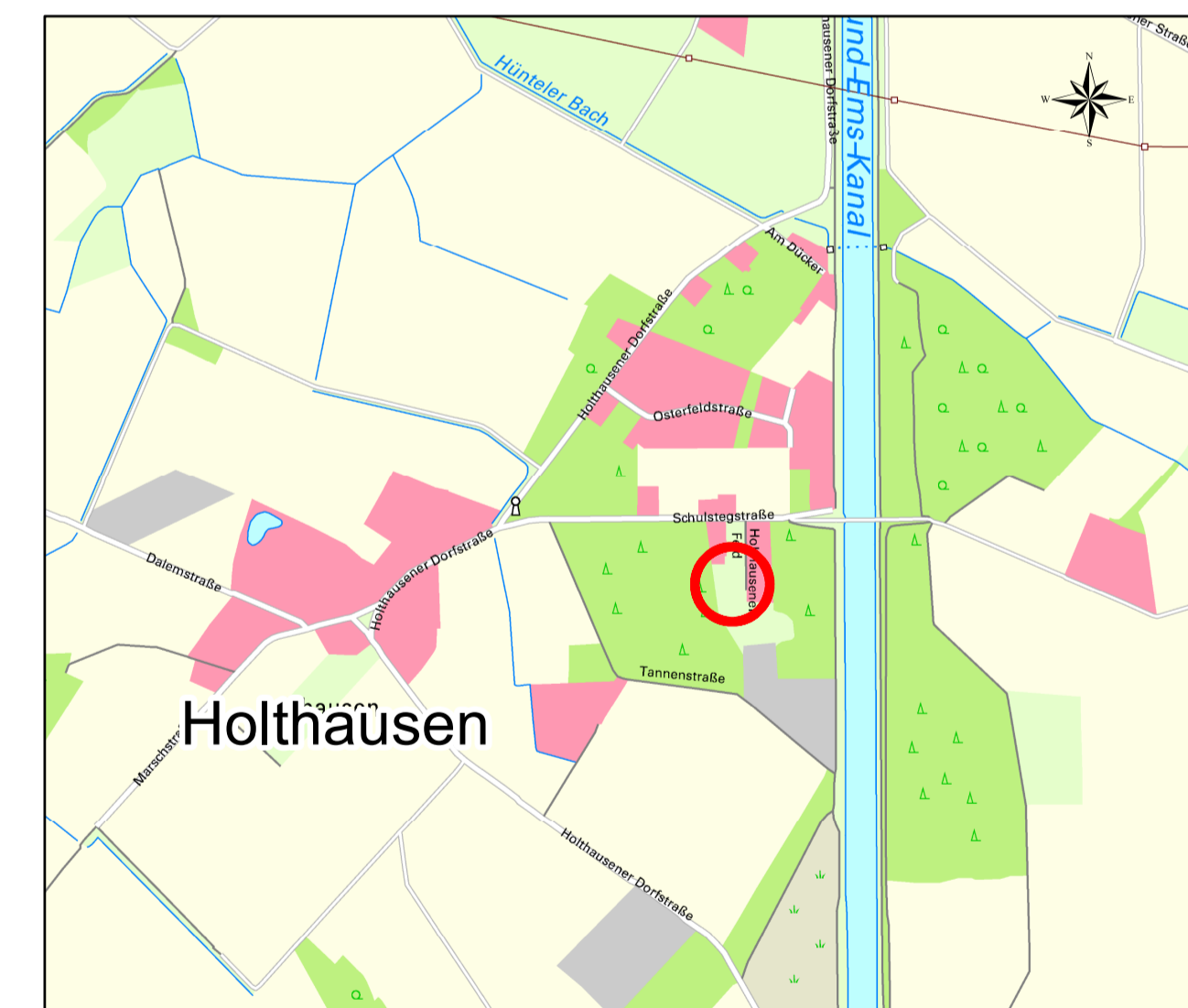
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vor-schriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung -nicht-geltend gemacht worden.

Meppen, den
Bürgermeister i.A.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete (nicht überbaubarer Bereich)
 - Allgemeine Wohngebiete Baufenster
2. Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - mHb mit Höhenbeschränkung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Grünflächen
 - P Private Grünfläche (Zweckbestimmung Weide)
5. Sonstige Planzeichen
 - Grenze der Bebauungsplanänderung



Baugebiet: „Südlich der Schulstegstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 503	1. Änderung	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese		Projektbearbeitung: gez. Scherp