ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs.3 NBauO)

Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in Form von Giebel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern sowie zweiseitig geneigten Pultdächern zu errichten.

2. Dachneigung
Die Dachneigung wird im WA 1 auf 38° - 48° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird im WA 1 auf 25° bis 45° festgesetzt. Die Dachneigung wird im WA 2 auf 18° - 36° 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 Trauflänge 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 Abstandmaß kann auf einer Länge von max. 2,0 m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019

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)

4. Baustoffe / Bauart

Farbkatalog:

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen, braunen, grauen und grauschwarzen Farbtönen vorzusehen.

RAL 2002 Blutorange

RAL 7016 Anthrazitgrau

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung entsprechen folgenden Farbtönen aus dem RAL-

RAL 3000 Feuerrot RAL 3001 Signalrot RAL 3002 Karminrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3011 Braunrot RAL 3009 Oxidrot 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 8015 Kastanienbraun RAL 8014 Sepiabraun

RAL 8017 Schokoladenbraun RAL 8016 Mahagonibraun RAL 8019 Graubraun RAL 8022 Schwarzbraun

RAL 7021 Schwarzgrau Zwischenfarbtöne sind zulässig.

RAL 7015 Schiefergrau

RAL 2001 Rotorange

Als Dacheindeckung sind ebenfalls Grasdächer und Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig; der Anteil der Solardacheindeckung ist auf ausschließlich einer Dachflächenseite 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 Holzverbretterung 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.

WA 1 GRZ 0.4

LPB III

WA 2 GRZ 0,4

23/16

o ÆD

II mHb o ED

LPB IV

23/14

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. 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 im WA1 für die Hauptbaukörper auf 3,90 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufenhöhe um maximal 1,00 m überoder unterschritten werden. Die Festsetzung der Traufenhöhe gilt nicht für Erker und

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.

4. Wohneinheiten je Gebäude

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

5. 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).

6. Grundstückszufahrten

<u>Planzeichenerklärung</u>

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

mHb mit Höhenbeschränkung

---- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen, Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Räumstreifen

8. Sonstige Planzeichen

6. Grünflächen

GRZ 0.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Straßenverkehrsflächen

Allgemeine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Flächen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Umgrenzung der Flächen, für bestimmte Lärmpegel

■ ■ Baubeschränkungszone, 40 m ab Fahrbahnkante (§9 Abs. 2 FStrG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauverbotszone, 20 m ab Fahrbahnkante (§9 Abs. 1 FStrG)

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für

Regenrückhaltebecken (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 12)

Ablagerungen; Anlagen, Einricht. u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In dem allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

7. Anpflanzen in den öffentlichen Verkehrsflächen

Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stiel-eiche, Winterlinde, Spitz- und Feldahorn) zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

8. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

9. Schallschutz

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 zu Grunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spaite	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in DB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

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.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig. Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind typische Außenwohnbereiche wie Terrassen o. ä. in Erdgeschosslage nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Typische Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone o. ä. oberhalb der Erdgeschosslage sind im gesamten Plangebiet nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind so auszulegen, dass der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für die Tageszeit nicht überschritten wird.

Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung aus.

10. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

11. 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 abfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Auf den Privatflächen sind Versickerungsanlagen vorzusehen. Für die Entwässerung der Privatflächen können darüber hinaus, aufgrund der geringen Mächtigkeit der versickerungsfähigen Schichten in Teilbereichen des Plangebietes, Überläufe mit Anschlüsse an den geplanten Regenwasserkanal realisiert werden.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", April 2005, zu berücksichtigen. Als Niederschlagsbelastung ist ein 5-jährliches Regenereignis (n = 0,2 1/a) zugrunde zu legen.

12. Regenrückhaltebecken

Für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens entlang der B 70 innerhalb der 20 m Bauverbotszone ist die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone bei der NLStBV GB Lingen zu beantragen. Das Regenrückhaltebecken darf erst hergestellt werden, wenn der Stadt Meppen eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung der NLStBV GB Lingen vorliegt."

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 diesen Bebauungsplan Nr. 458 im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvαschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen

Meppen, den 25.09.2020 gez. Knurbein Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 10.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 12.05.2020 bis zum 12.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 25.09.2020

(L.S.)

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 458 in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 25.09.2020

gez. Knurbein Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Emsland. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 26.10.2020

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

Bürgermeister i.A.

gez. Knurbein

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

> Der Bürgermeister Im Auftrag

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 (BGBI. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI.I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, anzuwenden.

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 wirk-

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.

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,4 km westlich 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 Abwehrund Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

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 müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

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.

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Um-

2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich (§9 Abs.6 FStrG).

Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.





mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Plan Nr. 458 **Ortsteil Hemser** Maßstab 1:1000 gem § 13a BauGB Aufgestellt durch:

Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: Projektbearbeitung:

gez. Giese

gez. Scherp

Stadt Meppen

