

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStRG entlang der K 322 (Thuner Straße)

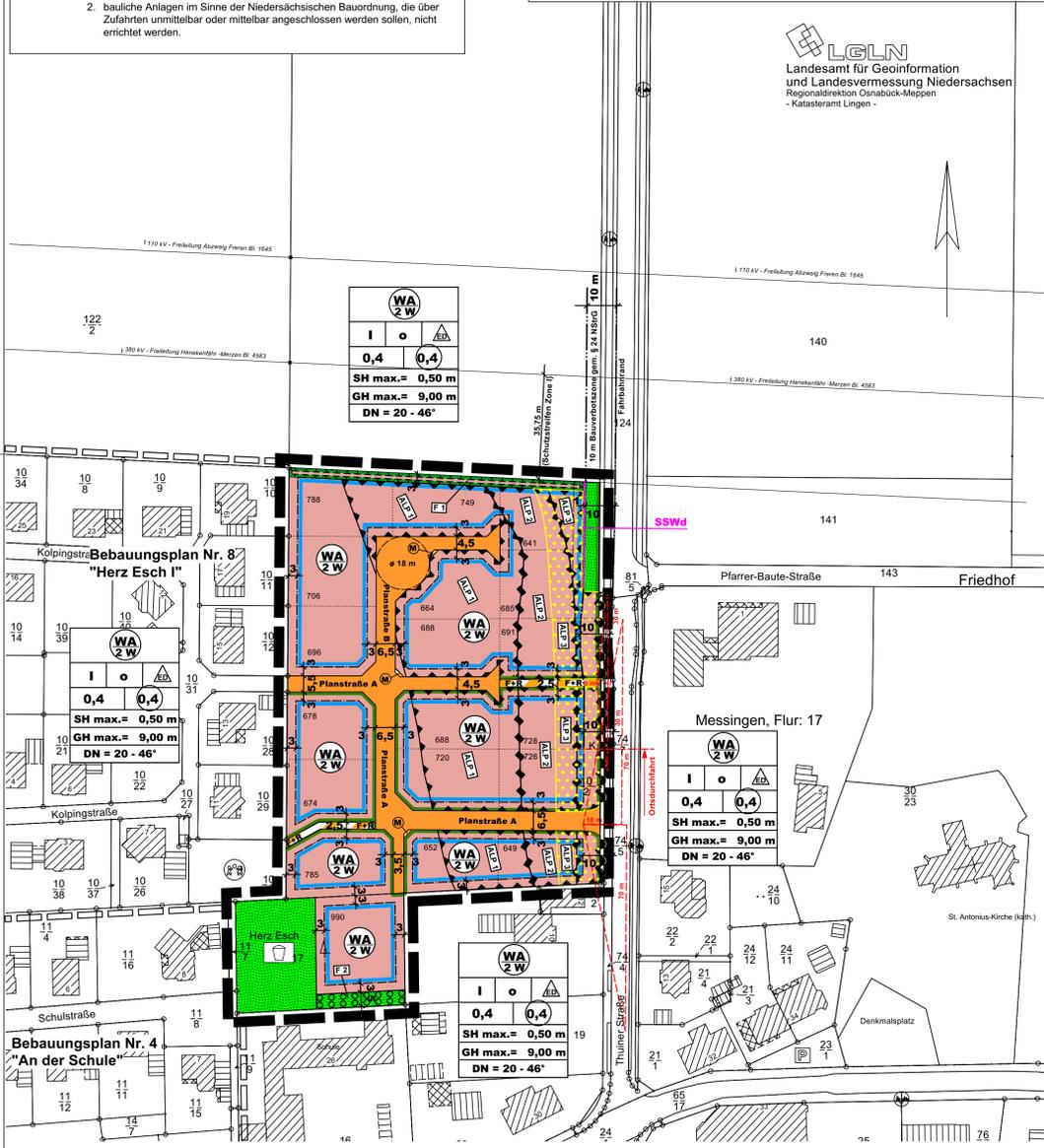
- 10 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG
- Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 10 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Lingen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Messingen
Gemarkung : Messingen
Flur : 17
Maßstab : 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarten (Stand vom 03.11.2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch entworfen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist entwerfermäßig möglich.

Lingen (Ems), den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Lingen

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 56 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Messingen diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Thuner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Messagingen, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Messingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 15 "Westlich der Thuner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Messagingen, den
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA: allgemeines Wohngebiet
- WA 2 W: nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
- WA 2 W: höchstzulässige Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I: Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 0,4: Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4: Geschossflächenzahl (GFZ)
- SH: max. Höhe Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- GH: max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- ED: offene Bauweise
- ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R: Fuß- und Radweg
- M: Stellfläche für Abfallbehälter
- Area: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen - öffentlich Zweckbestimmung siehe zugeordneten Festsetzungen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- F1: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- F2: Fläche für Anpflanzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- F2: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- F2: Fläche für Anpflanzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3)

Sonstige Planzeichen

- ALP 1: Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ALP 2: Außenlärmpegelbereich 2 - Pegelwerte: 60 - 65 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.6)
- ALP 3: Außenlärmpegelbereich 3 - Pegelwerte: 65 - 70 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.6)
- Area: Bereich für Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.7)
- SSW: Schallschutzwand (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- SSW: Sichtdreieck mit Schenkellängen
- Area: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Area: angrenzende Bebauungspläne (Hinweis)
- 632: geplante Grundstücksgrenze mit Flächengröße (Hinweis)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Messingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis Messingen, den
Bürgermeister

Messagingen, den
Bürgermeister

Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Messagingen, den
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten.

1.2 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First, in der Mitte der Gebäude) darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) 9,00 m nicht überschreiten.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig.

1.6 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten - außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden - die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliches
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliches

1.7 Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches für Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen sind an allen Fassadenseiten, außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden, bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

1.8 Ausnahmen im Einzelfall

Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 1.6 und Nr. 1.7 sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

2. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.1 Schallschutzwand

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Schallschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung mit einer Länge von 36 m und einer Höhe von 2,70 m über Oberkante Fahrbahn Thuner Straße zu errichten. Die Wand muss hochabsorbierend ausgeführt werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden

Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (= Baulucht) nicht zulässig. Entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen sind Garagen, Carports und Nebengebäude auch mit einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Oberflächenentwässerung

4.1 Versickerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Einzelbaumpflanzungen

Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein Hochstammbaum, Dominanz heimische Laubbäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3-mal verpflanzt.

5.2 Wallhecke

Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Wallhecke mit einer maximalen Wallhöhe von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wallhecke ist dreireihig mit folgenden Gehölzen anzulegen:
Stieleiche (Quercus robur), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hundrose (Rosa canina).

5.3 Gehölzanzpflanzung

Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Baum- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Dort sind flächendeckend standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind:
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer Patanoides).

6. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

6.1 Überschreiten der Baugrenzen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachausbildung

1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt DN = 20° - 46°. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

2. Einfriedungen

2.1 Maximale Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (= Baulucht) nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

3. Vorgärten

3.1 Gärtnerische Gestaltung

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

4. Baugrundstücke

4.1 Steinbeete und Folienabdeckungen

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 % der Baugrundstücksfläche. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Messingen hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Messagingen, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Messagingen, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht geltend gemacht worden.

Messagingen, den
Bürgermeister

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 14 Abs. 1 NDSchG)

2. Geruchsimmissionen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass im Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.

3. Lärmimmissionen

Von der Kreisstraße 322 (Thuner Straße) und der Landesstraße 58 (Frerener Straße) können Emissionen ausströmen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße dauernd freizuhalten.

5. Herrichten des Baufeldes

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 30. August.

6. Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten

Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.
Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

7. Militärischer Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a und gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

8. Schutzbedürftige Räume

Für die Gebäude, die unmittelbar entlang der nördlichen Plangebietsgrenze errichtet werden, wird empfohlen, dass schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros/Unterrichtsräume/Seminarräume u. a.) nur auf der zur nördlich verlaufenden Höchstspannungsfreileitung abgewandten Seite angeordnet werden sollten.

9. Vorschriften

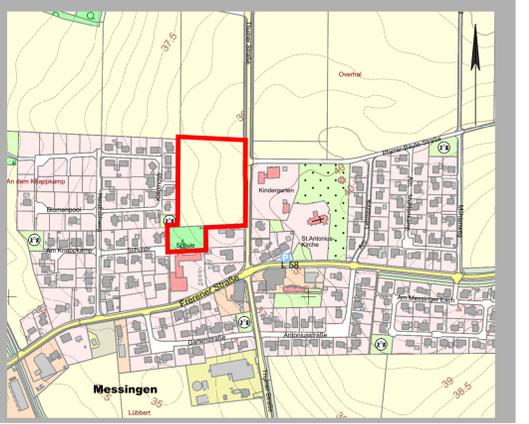
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Bauamt, Markt 1, 49832 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Messingen
Samtgemeinde Freren - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlichen Bauvorschriften

"Westlich der Thuner Straße"

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB



Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt/Stadtplaner

Übersichtspl. M. 1: 5.000

Datum: 11.07.2022

Verfahrensschritt: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planverfasser
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Messingen aufgestellt von:
Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger
Lingen, den
Bürgermeister

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +4951910158188,
49808 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49541589153, Fax: +49541589183
E-Mail: landschaftsarchitekten@krueger.de