

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde : Messingen
Gemarkung: Messingen
Flur : 18
Maßstab : 1:1000

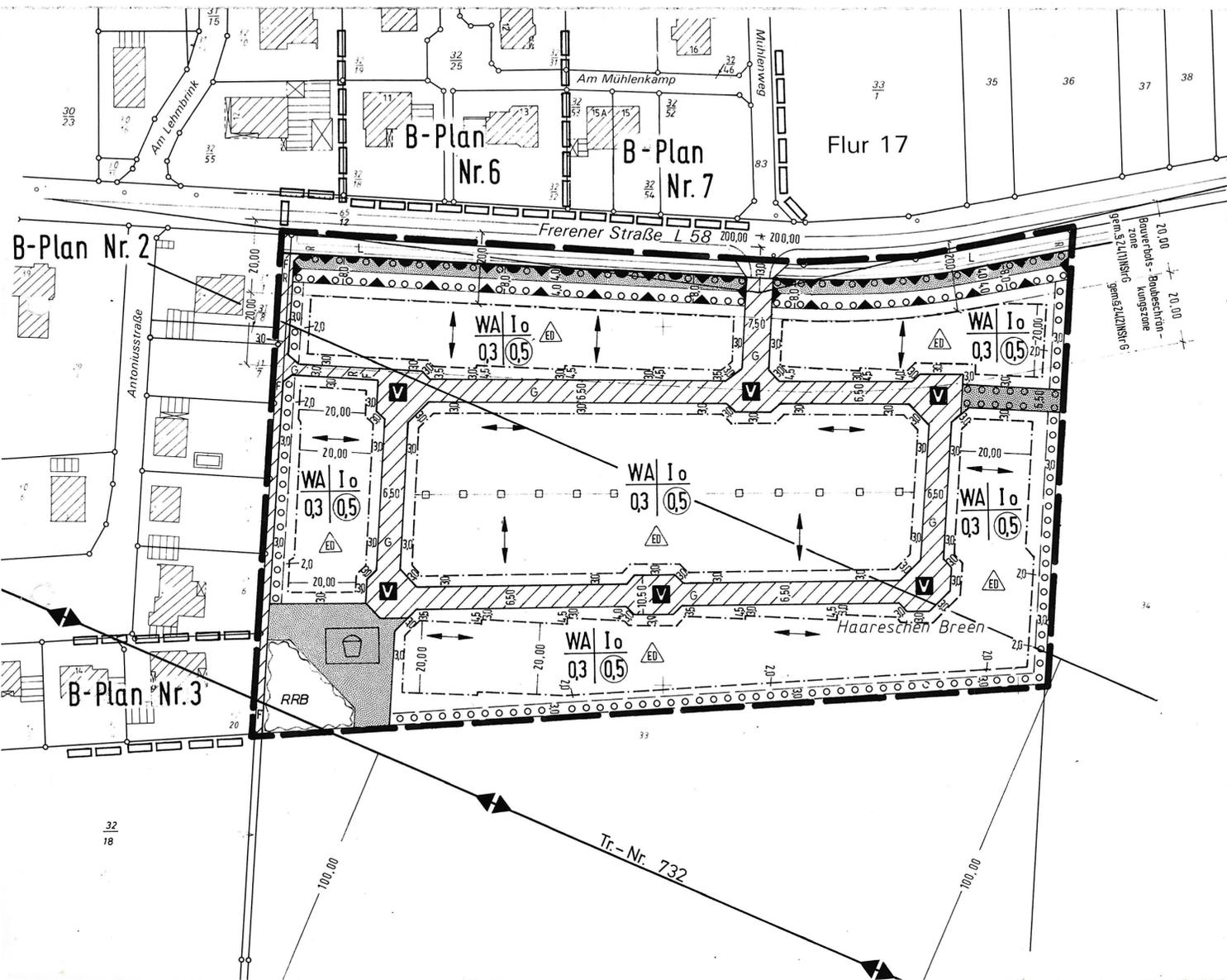
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4, §19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVB1. S. 187)

Antragsbuch Nr.: L4-218/98
(Bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen
(L.S.)

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemerkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreissymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche - G = Gemeindestraße - L = Landesstraße
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ✓ Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- R Radweg
- ◐ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Kanalisationsleitung
- ↔ Richtfunkstrecke

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche - öffentlich
- Spielplatz

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- ∠ Sichtwinkel (Hinweis)
- ▨ Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Larmschutzwall - Höhe mind. 2,50 m über Straßenoberkante der Landesstraße 58)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.11.1998 als Satzung beschlossen.

Messingen, den 26.11.1998

Bürgermeister (Roosmann)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen, oder das Gebäude muß parallel zu der Erschließungsstraße errichtet werden.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m an allen Traufenseiten nicht überschreiten.
4. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
 Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdachern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
5. Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
6. Das auf den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
7. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespfliegerischem Planungsbeitrag zulässig.
8. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
9. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

HINWEISE

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden; Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
3. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Von der Landesstraße 58 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 58 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
6. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
7. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 58 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
8. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Larmschutzwällen wird auf die Beachtung der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA) - Technische Regel, akt. Fassung hingewiesen.
9. Bei der Verrieselung/Verückelung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
10. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten/Loschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
11. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Tr. Nr. 732 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 59 m u NN darf nicht überschritten werden.

4. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„SÜDLICH DER FRERENER STRASSE“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE MESSINGEN

SAMTGEMEINDE FREREN / LANDKREIS EMSLAND

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 19.10.1998 bis einschl. 19.11.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.1999 rechtsverbindlich geworden.
Messingen, den 26.11.1998	Messingen, den 31.03.1999
Bürgermeister (Roosmann)	Bürgermeister (Roosmann)
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 19.10.1998 bis einschl. 19.11.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Messingen, den 26.11.1998	Messingen, den
Bürgermeister (Roosmann)	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 26.11.1998 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Messingen, den 26.11.1998	Messingen, den
Bürgermeister (Roosmann)	Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:	
	<p>PLANUNGSBÜRO Dr. Scholz, Dehling + Wissemann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Bohmer Straße 6 49074 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35</p>
	Osnabrück, den 14.05.1998 / 22.09.1998 / 07.04.1999