

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Messingen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Westlich des Herzeschweges“ bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Messingen, den 23.06.2010

Bürgermeister



Siegel

Planunterlagen

Kartogrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde : Messingen
 Gemarkung : Messingen
 Flur : 17
 Maßstab : 1:1000
 Die Verwertung für nicht eigene 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 (§ 9 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NdsVermG) vom 12. Dez. 2002) - Nds. GVBl. 2003 S. 9 -
 Antragsbuch Nr.: L4-271/09 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 15. NOV. 2010
 Behörde für GLL Meppen
 Katasteramt Lingen

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
 Geschäftsstelle Osnabrück
 Am Schölerberg 6
 49082 Osnabrück
 Osnabrück, den 23.06.2010

Planverfasser

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Messingen hat in seiner Sitzung am 21.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westlich des Herzeschweges“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Messingen, den 23.06.2010

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Messingen hat in seiner Sitzung am 13.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2010 bis einschließlich 18.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Messingen, den 23.06.2010

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Messingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Messingen, den 23.06.2010

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 15.10.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 25/2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
 Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2010 in Kraft getreten.

Messingen, den 15.10.2010

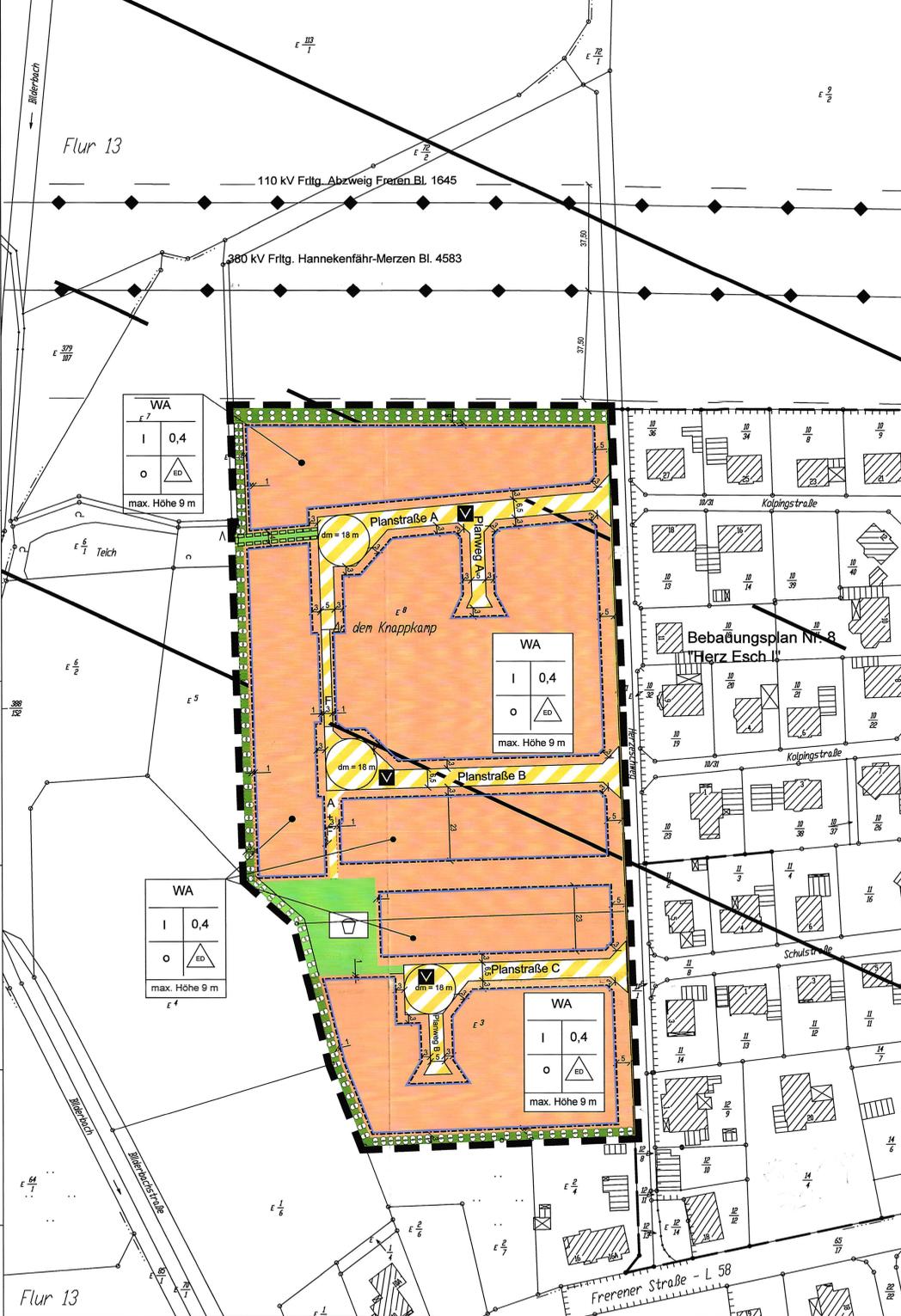
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Messingen, den

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 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.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum First, darf maximal 9,00 m betragen.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- In der nördlichen privaten Grünfläche mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muß eine 5 m breite und 1,20 m hohe Wallhecke angelegt werden. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes vorzunehmen.
- In den westlichen und südlichen privaten 3 m breiten Grünflächen mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes vorzunehmen.
- Die 4 m breite öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist aufgrund des Leitungsrechtes nur mit Schotterrasen anzulegen.
- Der Kinderspielplatz ist entsprechend der Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen.

9. Pflanzgebote
 Pflanzgebot im Geltungsbereich
 Für die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot sind nachfolgende Arten zu verwenden:

• Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Hasel	Corylus avellana
• Weißdorn	Crataegus monogyna
• Schlehe	Prunus spinosa
• Feldahorn	Acer campestre
• Ohrwiede	Salix aurita
• Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
• Hunds-Rose	Rosa canina

Pflanzmaterial:
 Stieleiche: 3 x verschulte Sämlinge, Größe 50- 80 cm (3j.vS 1/2 50- 80)
 Sträucher: 2 x verschult Sämlinge, Größe 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:
 Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück. Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt.
 Grünfläche 5 m breit (TF 5): mind. dreireihige Pflanzung auf 1,2 m hohem Wall.
 Grünfläche 3 m breit (TF 6): mind. zweireihige Pflanzung

Spielplatz (TF 8):
 Es sind Sand- und Rasenflächen zulässig. Im Bereich der Grünfläche können Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und notwendige Einzäunungen errichtet werden. Die Versiegelung sollte sich auf das notwendige Mindestmaß beschränken (Fundamente, kleine Aufstellflächen etc.). Neben den in der Pflanzenliste beschriebenen Gehölzen sind zur Eingrünung bzw. zur Anlage von Schnitthecken außerhalb der Flächen mit Pflanzgebot nachfolgende Arten zulässig:

• Rotbuche	Fagus sylvatica
• Hainbuche	Carpinus betulus
• Feldahorn	Acer campestre

Planzeichenerklärung gemäß PlanZVO

Verweis: Der genehmigte Bebauungsplan ist durch abgegrenzte Grenzen im dem Liegenschaftskataster (L4-271/09) festgelegt. Die abgegrenzten Grenzen sind im Katasteramt Lingen (Ems) einsehbar. Katasteramt Lingen (Ems) - Ver. Nr. 221

Zielformen:
 - Grenze des Geltungsbereiches
 - Eingegrenzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl
 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. Höhe 9 m maximale Gebäudehöhe 9 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fuß- und Anliegerweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Messingen

8. Nachrichtliche Übernahmen
 380 kV Oberirdische Stromleitungen mit Schutzstreifen
 Richtungstrasse mit Schutzstreifen

Pflege:
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mahlgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzenliste kann durch Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Die Dachneigung muß zwischen 20 ° und 45 ° betragen. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht – nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

HINWEISE

Hinweise des Landkreises Emsland, Untere Denkmalschutzbehörde:
 Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Ist eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung eines Bodendenkmals im Einzel- und Ausnahmefall nicht zu verhindern, steht eine mögliche Erlaubnis von vorneherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes Bodendenkmal würde den besonderen verfassungsgemäßen Schutz der Denkmale missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

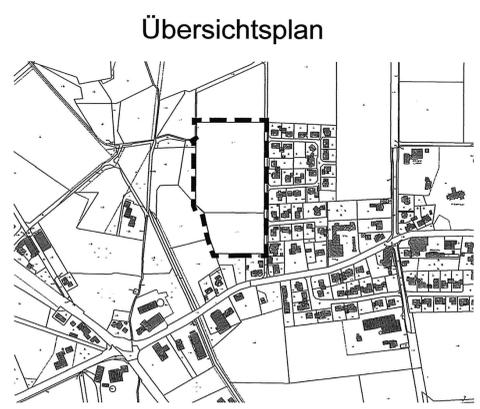
Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung einer Fläche, in der Bodendenkmäle vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranlasser der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen denkmalfachlicher Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Veranlasser als Veranlasser dieser fachkundigen (Retzungs-)Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (Sog. "Charta von La Valletta, BGBI. 2002 II, S. 2709 ff.) durchzuführen zu lassen. Etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Durchführung notwendiger Sondierungs- und (Retzungs-)Grabungen ist daher frühestmöglich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Ich weise noch darauf hin, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 14 68 oder (05931) 44 - 1466.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Von der Landesstraße 58 und der Landesstraße 57 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



Gemeinde Messingen
Bebauungsplan Nr. 12
"Westlich des Herzeschweges"
Urschrift

Maßstab 1 : 1.000
 Stand: 23.06.2010
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
 Am Schölerberg 6, 49082 Osnabrück
 Tel.: 0541 / 957 33-0 Fax: 0541 / 957 33 33
 Planverfasserin: H. Roßmann