



**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
**Landkreis Emsland**  
**Gemeinde : Messingen**  
**Gemarkung: Messingen**  
**Flur : 17**  
**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.: P 26/1994  
(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 02.11.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den **14. JUNI 1995**

Katasteramt Meppen  
Außenstelle Lingen

*[Signature]*  
Ltd. Vermessungsdirektor

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- |   |   |
|---|---|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  | <b>HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN</b>  |
| WA Allgemeines Wohngebiet   | — Richtfunktrasse   |
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | <b>GRÜNFLÄCHEN</b>  |
| 0,4 Grundflächenzahl  | Grünfläche öffentlich   |
| 0,6 Geschosflächenzahl  | Spielplatz  |
| I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)   |   |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>   | <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> |
| o Offene Bauweise   | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung einer Wallhecke - privat -   |
| ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -   |
| — Baugrenze   |   |
| → Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)                                 | <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>   |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  | — Grenze des räumliche Geltungsbereichs   |
| — Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)   | — Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen   |
| — Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) | ∠ Sichtwinkel (Hinweis)   |
| — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)                         |   |
| ✓ Verkehrsberuhigter Bereich  |   |
| F Fußweg  |   |
| <b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>   |   |
| — Versorgungsfäche  |   |
| ⚡ Trafo   |   |

- PRÄAMBEL:**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischer 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 18.05.95 als Satzung beschlossen:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- 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.
  - Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten. Auch in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
  - 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 an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf höchstens 3,75 m betragen.
  - Die Grundflächenzahl von 0,4 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen um bis zu 30 % überschritten werden, wenn Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. wasserdurchlässig befestigt bzw. mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenteil), Rasengittersteinen, Schotterterrassen o. ä. hergestellt und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO mit Flachdächern dauerhaft flächendeckend begrünt werden.
  - Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln/versickern.
  - Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
  - Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - In der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft muß eine 5 m breite und 1,20 m hohe Wallhecke angelegt werden. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern gemäß Landespflegerischen Planungsbeitrag vorzunehmen.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**
- 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. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.
  - Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

**HINWEISE**

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).

Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.

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.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten.

Bei der Verrieselung des anfallenden gering belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Von der Landesstraße L 58 und der Kreisstraße 322 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Richtfunktrasse. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 58 m über NN.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**  
**„HERZ ESCH I“**  
**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**  
**GEMEINDE MESSINGEN**  
**SAMTGEEMEINDE FREREN / LANDKREIS EMSLAND**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.2.95 örtlich bekanntgemacht.

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.1995 die Durchföhrung des Anzeilverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 15.09.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.1995 rechtsverbindlich geworden.

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
Nikolaiort 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 18 35

Messingen, den 18.05.1995

Bürgermeister *[Signature]*

Osnabrück, den 15.02.1995 / 23.5.1995

