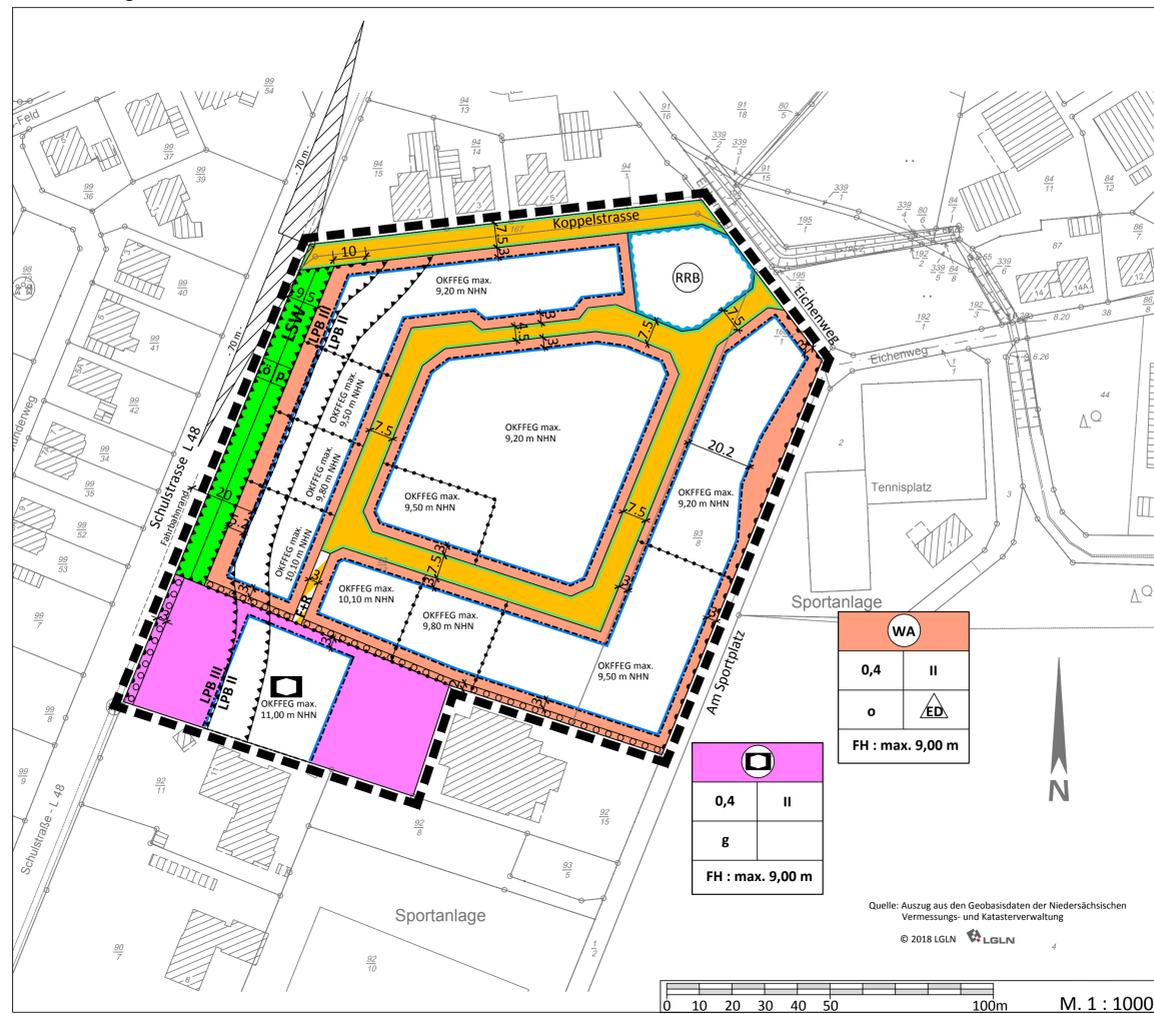


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanV 1990)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4: Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH: Firsthöhe als Höchstmaß
 - OKFFEG max. 9,50 m NHN: maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) - Unterscheidung mit -••••• gekennzeichnet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o: offene Bauweise
 - g: geschlossene Bauweise
 - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - RRB: Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kinderbetreuungseinrichtung
- Verkehrsflächen**
 - Grüne Linie: Straßenbegrenzungslinie
 - Gelbe Fläche: Straßenverkehrsfläche
 - F+R: Fuß- und Radweg

- Grünflächen**
 - Grüne Fläche: Grünfläche
 - Ö: Öffentlich
 - P: Privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - RRB: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - o-o-o-o: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a
- Sonstige Planzeichen**
 - Quadrat: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Punkte: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzgl. OKFFEG
 - Wellenlinie: Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LSW = Lärmschutzwahl)
 - Wellenlinie: LPB = Lärmpegelbereich
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Dreieck: Sichtdreieck
 - Linie: vorh. Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. §§ 12 und 14 BauNVO**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuungseinrichtung) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Bereiche zu der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie zu der Landesstraße 48.
- Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO**
1. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFFEG) darf im gesamten Plangebiet die Höhe von 9,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht unterschreiten.
2. Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der OKFFEG über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt.
3. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24**
Als aktive Schallschutzmaßnahme wird ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Es ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen sind.
„Freiräume“:
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
Lärmpegelbereich III:
An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Schulstraße (L48)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
Lärmpegelbereich II:
An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungssstätten, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliche
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“, Jahrgang 1989

Ausnahmen von der Festsetzung zur Lärminderung können gem. § 31 Abs. 1 von dem Fachbereich Hochbau des Landkreises Emsland zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

5 Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbäum der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hat eine Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß der angegebenen Pflanzliste zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haintriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Einfriedung**
Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. ebenfalls Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung der Höhe gilt nicht für die Grundstückseinfriedung entlang der „Schulstraße“ (L48) und der Straße „Am Sportplatz“.
- Vorgartenbereich im Allgemeinen Wohngebiet**
Der nicht überbaute Grundstückstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-4040 zu erreichen.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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).
- Ablagerungen**
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.
- Erkundungspflicht**
Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Abfallentsorgung**
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.
- Artenschutz**
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.
- Anschluss Telekommunikationsleitung**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Hochwasserrisiko**
Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Nordosten des Geltungsbereiches als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.
- Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48**
Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Hinweise

1 **Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Lohbreite", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister

Planunterlagen

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Geodatenzentrum
L4 - 19/0919
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage

Gemeinde: Niederlangen
Flur: 28
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2019). 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.

Meppen, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Lohbreite" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Am Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen.

Meppen, den

.....

i.V. M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ ist damit am in Kraft getreten.

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lohbreite“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister

Gemeinde Niederlangen

Bebauungsplan Nr. 35

- Lohbreite -

Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

ENTWURF

Stand: 05.06.2019
Maßstab: 1:1000

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen
info-meppen@nlg.de
www.nlg.de