

Gemeinde Niederlangen



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Am Vogelpohl“

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan

ENTWURF

Stand: 06.11.2020



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel. 0441-95094-0 | Fax 0441-95094-94
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Anbindung.....	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB – „Innenentwicklung“	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018) – Landkreis Emsland	7
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Städtebauliche Daten	9
5	Natur und Landschaft	9
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
5.2	Artenschutz.....	10
6	Immissionen	11
6.1	Geruch.....	11
6.2	Lärm	11
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.1	Wasserversorgung.....	12
7.2	Abwasserbeseitigung.....	12
7.3	Gas- und Elt-Versorgung	12
7.4	Abfallentsorgung.....	12
7.5	Oberflächenentwässerung	12
8	Inhalt des Bebauungsplanes	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	12
8.3	Grünordernische Festsetzungen.....	13
9	Textliche Festsetzungen	13
9.1	Ausnahme Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB	13
9.2	Ausnahme Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB.....	13
9.3	Dachflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.....	14
9.4	Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.....	14
9.5	Ausnahme Vollgeschoss § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 Abs. 1 BauGB	14
9.6	Begrenzung maximale Anzahl Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	14
9.7	Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs.5, § 18 BauNVO	15

10	Örtliche Bauvorschriften	16
10.1	Dachform	16
10.2	Dachneigung	16
10.3	Garagen und Nebenanlagen.....	16
10.4	Dachausbauten und Traufgiebel	16
11	Hinweise	17
11.1	Baunutzungsverordnung.....	17
11.2	Außer Krafttreten	17
11.3	Bodenfunde	17
11.4	Ablagerungen	17
11.5	Erkundigungspflicht	17
11.6	Artenschutz.....	17
11.7	Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase	18
11.8	Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48	18
12	Verfahrensvermerke	19

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Niederlangen hat im Jahr 1994 den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Vogelpohl“ aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde u.a. ein Spielplatz hergestellt. Da dieser Spielplatz mittlerweile keine starke Nutzung mehr erfährt, hat der Gemeinderat am 31.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Fläche ist direkt an der Straße „Holunderweg“ gelegen und darüber komplett erschlossen. Da es trotz der Neuausweisung von Wohnbauflächen eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, möchte die Gemeinde an diesem Standort eine verträgliche Nachverdichtung erreichen. Damit wird dem Gebot der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung getragen. Es wird eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die sich in die vorhandenen Strukturen des Wohnbaugebietes einfügt. Gemäß vorliegender Flächengröße des Änderungsbereiches von etwa 865 m² lässt sich voraussichtlich ein Wohnbaugrundstück realisieren, welches sich für die Bebauung eines Einzel- oder Doppelhauses eignet.

Das bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legende Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aus dem Jahre 1973 wurde im Jahre 2008 aufgehoben und besitzt daher keine Gültigkeit mehr. Als Anhaltspunkt diente seinerzeit unter anderem die Erreichbarkeit eines Spielplatzes in einer Entfernung von weniger als 400 Metern. Diesem Grundsatz wird auch heute noch entsprochen. Es sind zwei Spielplätze im vorhandenen Siedlungsbereich an dem Weißdornweg (ca. 350 m) und der Bergstraße (ca. 300 m) fußläufig erreichbar.

1.2 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Niederlangen ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lathen und liegt im Landkreis Emsland in unmittelbarer Nähe zu den Niederlanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Wohnbausiedlung. Die Erschließung ist damit über den vorhandenen „Holunderweg“ gesichert.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Niederlangen an dem „Holunderweg“ innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Das Plangebiet ist der Flur 28, Gemarkung Niederlangen, zuzuordnen, wobei das Flurstück 98/13 betroffen ist.

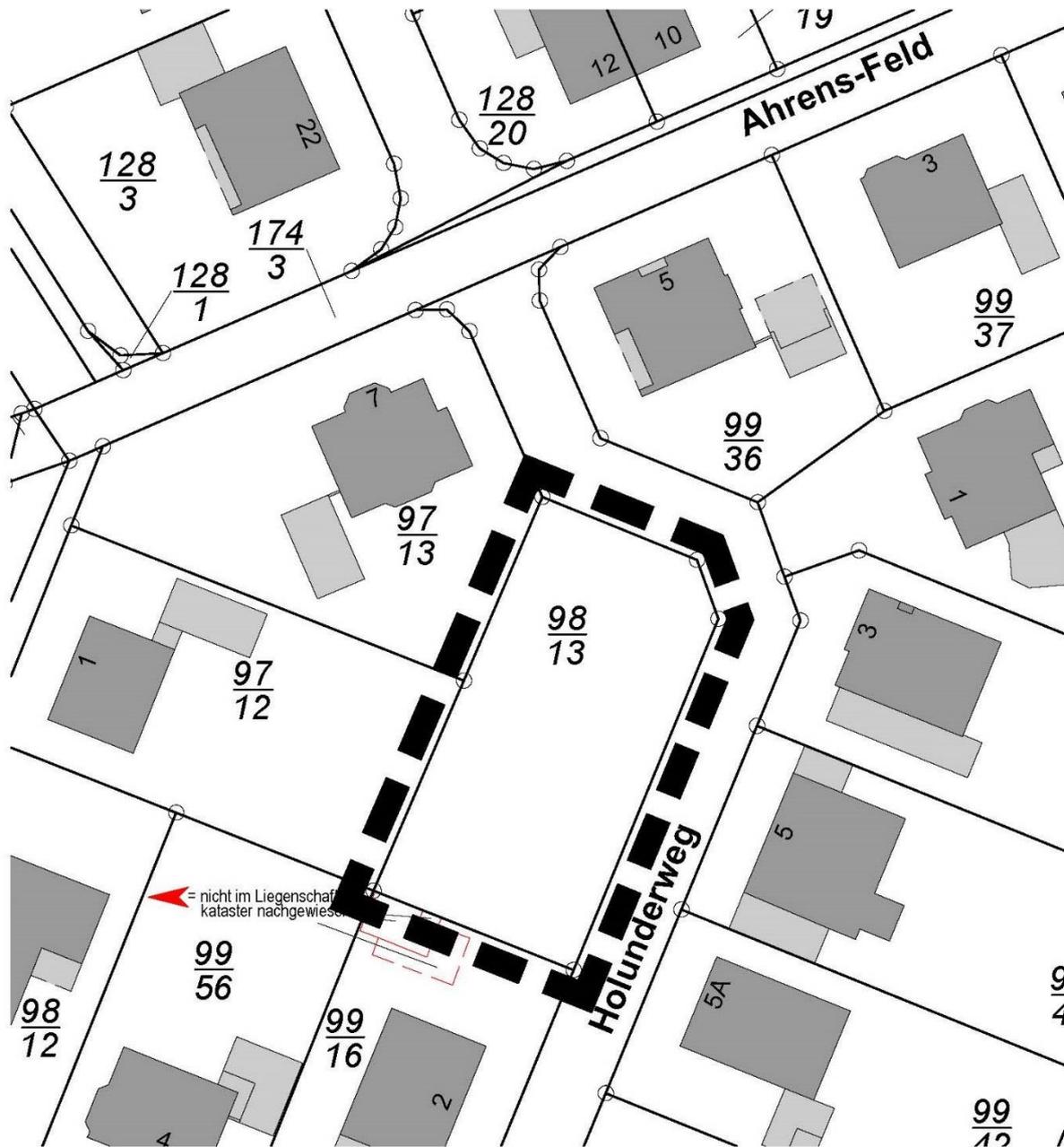


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Vogelpohl"

1.4 Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB – „Innenentwicklung“

Die Gemeinde Niederlangen hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen, um kurzfristig eine innerörtliche Nachverdichtung zu erzielen. Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m². Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (Allgemeines Wohngebiet) von 865 m² multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 346 m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB ist weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, wenn Nutzungen zugelassen werden sollen, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niederlangen und wird von bestehender Wohnbebauung umgeben.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die Gemeinde Niederlangen ist im LROP den ländlichen Räumen zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018) – Landkreis Emsland

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt worden. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden. Die Gemeinde Niederlangen ist nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Das Plangebiet ist dennoch innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche gelegen und somit nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2).

Durch den Kernort in Niederlangen verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der insbesondere zum Radfahren geeignet ist. Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 48, welcher von regionaler Bedeutung ist.

Die Darstellungen laut RROP widersprechen nicht der geplanten Wohnnutzung. Daher ist das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

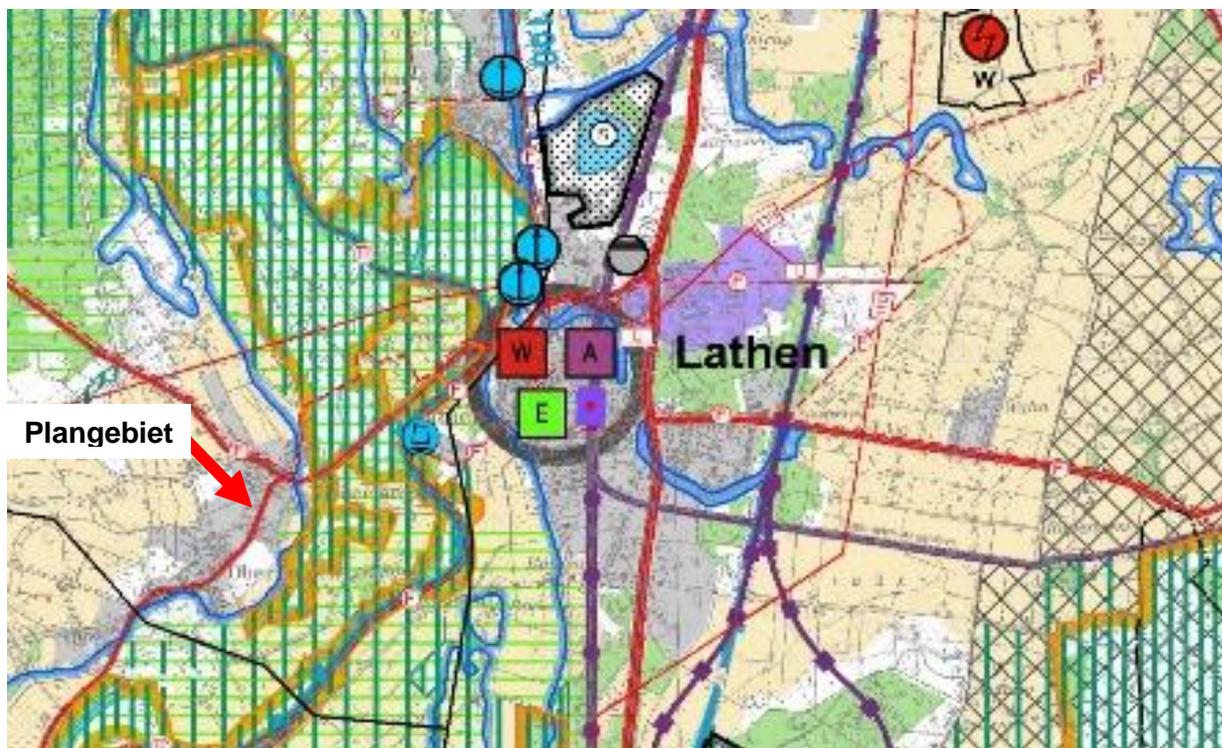


Abbildung 2: Ausschnitt RROP Landkreis Emsland 2010, zeichnerische Darstellung
Quelle: Verändert nach Landkreis Emsland 2018

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ dem Entwicklungsgebot entsprochen.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Samtgemeinde Lathen
Quelle: Verändert nach Samtgemeinde Lathen 2020

3 Städtebauliches Konzept

Die derzeit noch als Spielplatz genutzte Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dienen. Dazu wird die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, damit dort eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser zulässig ist. Die vorhandenen Gehölze und Bäume sollen erhalten bleiben, insoweit diese die geplante Wohnbebauung nicht einschränken.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 865 m². Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5 Natur und Landschaft

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen etwa 865 m² großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11. Dieser war im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planänderung wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von ca. 346 m² versiegelt bzw. überbaut werden. Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

Auch müssen die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Spielplatzfläche festgesetzten Gehölzstrukturen nicht ersetzt werden, weil diese für den Ursprungsplan nicht die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen haben (s. Dr. Werner Klinge, Institut für Städtebau, Erfahrungsaustausch 2007, Nr. 59 ff.). Dennoch werden die beiden kräftigsten Einzelbäume innerhalb der Plangebietsfläche erhalten. Diese befinden sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches und werden als Elemente des Landschaftsbildes und sowie für die Fauna dauerhaft gesichert.

5.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Im vorliegenden Fall sind in den Randbereichen der Spielplatzfläche Einzelbäume in Form von Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche und Kastanie vorhanden. Aufgrund der Lage des Gebietes mit angrenzender Erschließungsstraße und umliegend bestehender Bebauung ist nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden in der nahen Umgebung und den angrenzend vorhandenen Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, darf die Baufächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Kap. 11.6).

6 Immissionen

6.1 Geruch

Es sind keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bekannt, die negative Auswirkungen auf das geplante Vorhaben ausüben könnten.

6.2 Lärm

In dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Vogelpohl“ wurde eine Festsetzung bzgl. der Geräuschimmissionen ausgehend von der Landesstraße 48 „Schulstraße“ getroffen. Daraus ergibt sich die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, welche sich auf die unmittelbar an die L 48 angrenzenden Wohnbereiche beziehen. Das Plangebiet der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt etwa 50 m westlich der L 48. Somit besteht ein größerer Abstand zur potenziellen Geräuschquelle. Zudem befinden sich zwischen dem Plangebiet und der L 48 vorhandene Wohngebäude und Nebenanlagen (geschlossene Zaunanlagen, Geräteschuppen etc.), die zuträglich für eine Geräuschabschirmung beurteilt werden können.

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 lag die zulässige Höchstgeschwindigkeit der L 48 noch bei 100 km/h. Mittlerweile ist auf Höhe des Plangebietes nur noch eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Die Verkehrsbelastung der L 48 liegt im Vergleich zur damaligen Zeit aufgrund der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zwar höher, aber der technische Fortschritt in der Fahrzeug- und insbesondere Antriebstechnik sowie neue Straßenbeläge tragen wiederum zu einer Reduzierung der Geräuschentwicklung bei.

Die heutzutage errichtete Wohnbebauung erfüllt weitaus höhere Standards hinsichtlich der Beschaffenheit der Gebäudehülle, als die Wohngebäude, welche bei Wirksamwerden des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 gebaut wurden. Die aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz, insbesondere die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV), sowie die individuellen Ansprüche an die Energieeffizienz neuer Wohngebäude erfüllen darüber hinaus einen erhöhten Anspruch an den baulichen Schallschutz.

Die aufgeführten Aspekte lassen somit folgende Schlussfolgerung zu: Aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung, der neuen Rahmenbedingungen und des technischen Fortschritts wird mit keinen Geräuschimmissionen gerechnet, welche negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben können.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Elt-Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Emsland durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ der Gemeinde Niederlangen ergeben sich aus den folgenden Kapiteln und den textlichen sowie zeichnerischen Eintragungen in der Planzeichnung.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll sich in die bereits vorhandene Struktur der Wohnsiedlung einfügen. Daher wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO getroffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen bzgl. der Bauweise und das Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des umliegenden Siedlungsbereiches. Es sind daher Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dabei gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die Anzahl der Wohneinheiten ist pro Einzel- und Doppelhaus auf maximal zwei beschränkt, da die neu entstehenden Wohngebäude sich an die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen sollen.

Damit sich die Wohngebäude gestalterisch ebenso in die bestehende Siedlung integrieren, werden ähnliche gestalterische Anforderungen wie im Umfeld des Plangebietes gelten. Das Dach ist symmetrisch als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach auszugestalten. Dabei wird innerhalb des Änderungsbereiches eine Dachneigung zwischen 35° und 52° zulässig sein, um den aktuellen baugestalterischen Anforderungen nachzukommen. Dachausbauten und Traufgiebel dürfen insgesamt nur 40 % der Traufseitenlängen des Wohngebäudes haben. Bei ungeordneten Anbauten und Nebengebäuden mit einer Grundfläche bis 36 m² darf ausnahms-

weise auch ein Flachdach hergestellt werden. Die Erhöhung der Grundfläche ist auf den erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zurückzuführen und dem damit einhergehenden hohen Platzbedarf, insbesondere für überdachte Stellplätze, begründet.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere, in erster Linie kleinere Bäume, von denen zwei erhaltenswert sind. Dabei handelt es sich um eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von etwa 40 cm und eine Vogelkirsche mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Um diese beiden Bäume langfristig zu erhalten, werden diese in ihrem Bestand als Einzelbäume festgesetzt.

9 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den zeichnerischen Eintragungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Da es sich bei der 1. Änderung um die Überplanung einer Fläche handelt, die inmitten des bestehenden Wohngebietes gelegen ist, wird größtenteils an den bestehenden Festsetzungen festgehalten, welche für die angrenzenden Bereiche bereits gelten.

9.1 Ausnahme Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen von der Festsetzung der Firstrichtung um 90° eine Ausnahme (nach § 31 Abs. 1 BauGB) zulassen.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung entspricht der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

9.2 Ausnahme Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen das Überschreiten der Baugrenzen um 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulassen.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung entspricht der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

9.3 Dachflächenwasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung entspricht der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

9.4 Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung als erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung wurde im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der als erhaltenswert identifizierten Bäume ergänzt, um eine dauerhafte Erhaltung dieser Bäume sicherzustellen.

9.5 Ausnahme Vollgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 Abs. 1 BauGB

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann um + 1 abgewichen werden, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung entspricht der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

9.6 Begrenzung maximale Anzahl Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung wurde ergänzt, um die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in der Nutzungsschablone zu konkretisieren. Zudem wurde in der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Am Vogelpohl“ in Kap. 7.2 auf die „[...] Beschränkung auf max. 2 Wohnungen pro Einheit [...]“ hingewiesen. Somit auch diese textliche Festsetzung die Beibehaltung der städtebaulichen Ordnung zum Ziel.

9.7 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs.5, § 18 BauNVO

1. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) darf die maximale Höhe von 10,30 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) nicht überschreiten.
2. Die maximale Firsthöhe (FH) darf 10,20 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).
3. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m über der OKFFEG, gemessen an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Unterkante der Sparren.

Erläuterung:

Diese textliche Festsetzung fasst die ursprünglichen textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 11 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ sinngemäß zusammen, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten. Als Bezugshöhe wurde die Mitte der angrenzenden Straße „Holunderweg“ herangezogen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Damit sich die geplante Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, werden unterschiedliche örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Nebenanlagen, die Dachform sowie Dachausbauten betreffen.

10.1 Dachform

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.

Erläuterung:

Diese örtliche Bauvorschrift entspricht der ursprünglichen gestalterischen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

10.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Baukörper beträgt 35° bis 52°.

Erläuterung:

Diese örtliche Bauvorschrift entspricht grundsätzlich der ursprünglichen gestalterischen Festsetzung Nr.2 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“, wobei eine Änderung hinsichtlich der unteren Grenze der Dachneigung vorgenommen wurde, um den zukünftigen Bauherren einen etwas größeren Gestaltungsspielraum zu gewähren. Damit wird weiterhin ein einheitliches Ortsbild mit geneigten Dächern gewährleistet sowie eine zeitgemäße Baugestalt ermöglicht.

10.3 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anbauten bis 36,0 m² Grundfläche können auch Flachdächer zugelassen werden.

Erläuterung:

Diese örtliche Bauvorschrift entspricht grundsätzlich der ursprünglichen gestalterischen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“, wobei eine Änderung hinsichtlich der Grundfläche von Nebenanlagen und Anbauten vorgenommen wurde. Aufgrund des gestiegenen Anteils des motorisierten Individualverkehrs wird in erster Linie ein größerer Platzbedarf für überdachte Stellplätze benötigt.

10.4 Dachausbauten und Traufgiebel

Die Breite der Dachausbauten und Traufgiebel in der Summe beträgt max. 40 % der Traufseitenlängen der Hauptbaukörper.

Erläuterung:

Diese örtliche Bauvorschrift entspricht der ursprünglichen gestalterischen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und wird beibehalten, um die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

11 Hinweise

11.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

11.2 Außer Krafttreten

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ wird aufgrund einer Überlagerung der Geltungsbereiche bei in Krafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ außer Kraft gesetzt.

11.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.

11.4 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 zur Entscheidung 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.

11.5 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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.

11.6 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

11.7 Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase

Zum Schutz und zur Erhaltung von zu erhaltenden Einzelbäumen und Gehölzen ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

11.8 Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48

Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

12 Verfahrensvermerke

Die folgenden Verfahrensvermerke werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelpohl“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niederlangen, den

.....

Bürgermeister