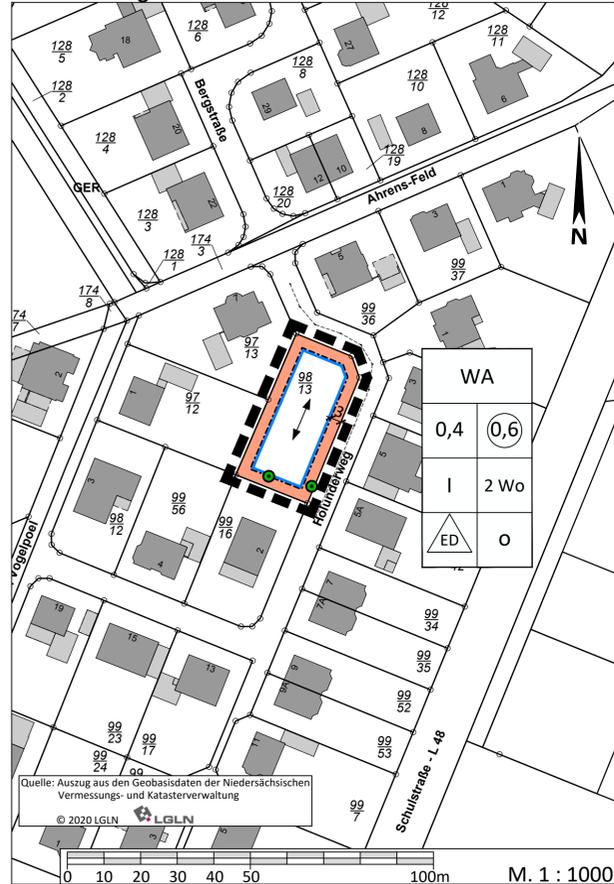


## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.)

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (vgl. TF Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
-  Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)
-  Baugrenze (vgl. TF Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)
-  Firstrichtung der Hauptbaukörper (vgl. TF Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhaltung: Bäume (vgl. TF Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

TF Textliche Festsetzung

## Textliche Festsetzungen

### 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.

### 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.

### 3 Dachflächenwasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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

### 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.

### 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).

### 6 Begrenzung maximale Anzahl Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

### 7 Höhe baulicher Anlagen

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

- 7.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) darf die maximale Höhe von 10,30 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) nicht überschreiten.
- 7.2 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).
- 7.3 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m über der OKFFEG, gemessen an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Unterkante der Sparren.

## Hinweise

### 1 Baunutzungsverordnung

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

### 2 Außer Krafttreten

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

### 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.

### 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 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.

### 5 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

### 1 Dachform

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

### 2 Dachneigung

Die Dachneigung der Baukörper beträgt 35° bis 52°.

### 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.

### 4 Dachausbauten und Traufgiebel

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

## 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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelphohl“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

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

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Planunterlagen erstellt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 201156

Gemarkung: Niederlangen Flur: 28

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.09.2020). 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.

Dörpen, den.....

ÖbVi Haarmann, Dörpen  
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....

(Unterschrift)

### Planverfasserin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Vogelphohl" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

.....

V. M.A. Dörthe Meyer

## 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.

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

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

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelphohl“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelphohl“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Vogelphohl“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister

## Gemeinde Niederlangen



### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Am Vogelphohl -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

## ENTWURF

Stand: 06.11.2020

Maßstab: 1:1000



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg  
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg  
info-oldenburg@nlg.de  
www.nlg.de