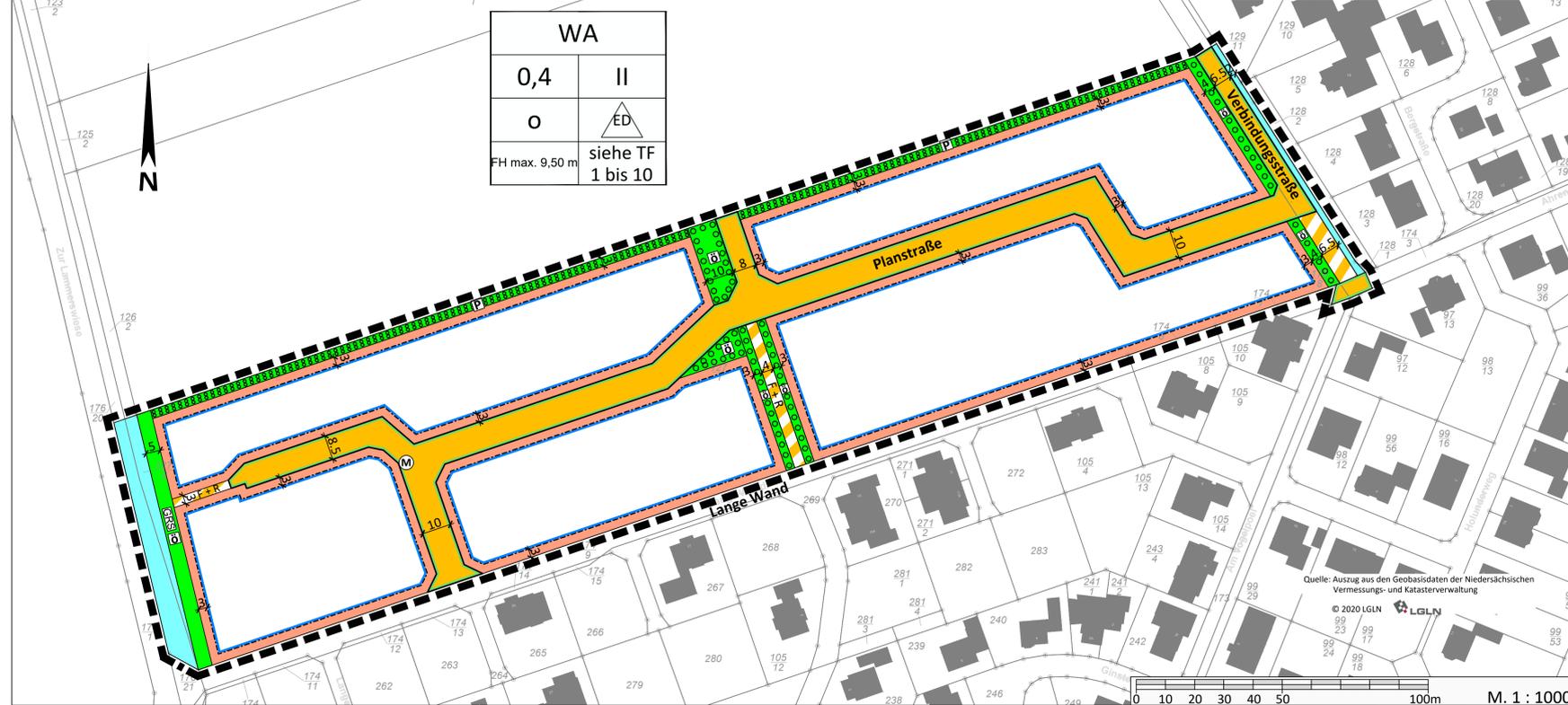


## Planzeichnung



## 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.)

### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) (vgl. TF Nr. 1, 2, 4, 5, 10)

### 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 Abs. BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- FH** Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 18 BauNVO) (vgl. TF Nr. 3)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (vgl. TF Nr. 4, 5, 8)
- F-R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### Grünflächen

- P** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (vgl. TF Nr. 9)
- Ö** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (vgl. TF Nr. 6, 7)
- GRS** Öffentlicher Gewässerräumstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16 BauGB)

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (vgl. TF Nr. 6, 7, 8, 9)

### Sonstige Planzeichen

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

### TF

- Textliche Festsetzung**

### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze**

## Textliche Festsetzungen

### 1 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

### 2 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1, 2, 3, 6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Dies gilt gleichermaßen für Bereiche neben einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".  
Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteinganges die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

### 3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO  
3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.  
Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.  
3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Sella usw.) zulässig.

### 4 Versickerung Oberflächenwasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden.  
Das nicht belastete anfallende Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer dafür vorgesehenen Mulde im öffentlichen Raum zu versickern.

### 5 Grundstückszufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB  
Die maximale Breite der Grundstückszufahrten wird auf 5 m begrenzt.

### 6 Pflanzgebot entlang Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind jeweils einreihig mit einem Abstand von 10 m zueinander hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7 Pflanzgebot öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der neu zu erschließenden, inneren Erschließungsstraße sind jeweils mindestens fünf hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Krautschicht ist nur extensiv zu pflegen bzw. zu unterhalten und darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden.

### 8 Pflanzgebot entlang neuer Erschließungsstraße

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Im Bereich der neu zu erschließenden, inneren Erschließungsstraße (Planstraße) ist je 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 9 Privater Pflanzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu setzen.  
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von unbelastetem Oberflächenwasser.

#### Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehdom)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haseelnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Populus tremula	(Zitterpappel)		

### 10 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

### 1 Grundstückseinfriedung

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, welche zur Erschließung des Grundstückes dienen, dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Zäune aus Holz, Metall, Stein oder Mauerwerk zulässig.

### 2 Vorgartebereich

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 Hauptgebüdes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartebereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

## Hinweise

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

### 2 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### 3 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 Bodenabwurf bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenabwurf ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

### 4 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.

### 5 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.

### 6 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

### 7 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.

## Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Lange Wand“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister - Hermann Albers

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister - Hermann Albers

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation

und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 201510

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Bernd Haarmann

Forst-Arenberg-Str. 1

26892 Dörpen

Tel.: 04963-919170

e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Niederlangen Flur 28

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2020). 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 .....

OBVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

### Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Lange Wand“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Am Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen.

Meppen, den .....

I.V. M.A. Dörthe Meyer

## Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.07.2021 im Gemeindebüro in Niederlangen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erörtert.

Mit Schreiben vom 17.06.2021 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 21.07.2021 durchgeführt.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister - Hermann Albers

## Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 30.08.2021 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 ausliegen.

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 - Hermann Albers

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 36 „Lange Wand“ und die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister - Hermann Albers

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Niederlangen, den .....

Bürgermeister - Hermann Albers

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den .....

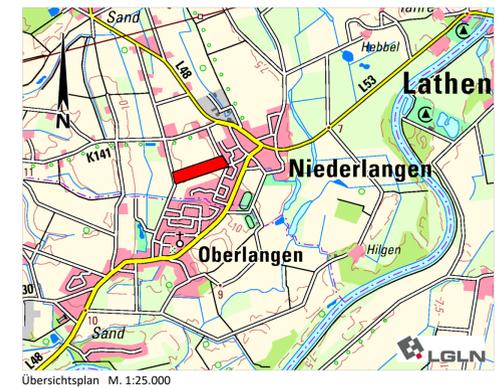
Bürgermeister - Hermann Albers

## Gemeinde Niederlangen

### Bebauungsplan Nr. 36

#### - Lange Wand -

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



## ENTWURF

Stand: 30.08.2021

Maßstab: 1:1000



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen  
Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen  
info-moppen@nlg.de  
www.nlg.de