



Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGB. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGB. I S. 1057), LV in der Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGB. I S. 1057)

Bestandsangaben

	Wohnbebaude		Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		Gebäude mit Hausnummer

nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Traufhöhe muss zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen
Firsthöhe als Höchstmaß
max. FH = 9,5 m
max. OKF = 0,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 Sichtdreieck
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet WA:** Innerhalb der Wohngebietflächen sind Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig (BauNVO) nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baulinie) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7), 9,50 m.
- Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im WA-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7) bis zum Schrägpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 und 8,0 m betragen.
- Bezugspunkt** zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:** Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 53 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
 - Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmgegenbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

Eink.-Lärm.-bereich (Lärm-empfindliche Fkz.)	Nebenbestandteile der Gebäude (Lärmempfindliche Fkz.)	Tabelle 8	
		TB 1	TB 2
E1	E1: OG	L16 II	L16 II
	E1: OG	L16 II	L16 II
E2	E2: OG	L16 II	L16 II
	E2: OG	L16 II	L16 II
E3	E3: OG	L16 II	L16 II
	E3: OG	L16 II	L16 II

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Südostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Im Teilbereich 1 sind die Außenwohnbereiche südöstlich der Gebäude anzuordnen (in deren Lärmabstrahlung).

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen:** Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche:** Die festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO mit Leitungsrechten für die Regenwasserleitung zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 "An der L. 49", rechtswirksam seit dem 30.11.2009 in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachfläche:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeanteile i. S. d. § 7a NBauO sowie zweifelhafte geneigte Putzdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachdeckung:** Das Dach ist mit ort- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachflannen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben, Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
- Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendenmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendenmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- Farbe der Außenwand:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-landfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzgrün.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes durchzuziehen hiervon unberührt.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, teilweise auftretenden Geräuschbelastungen vorbelastet.
- Das Anlegen von neuen Zufahrtsstraßen im Plangebiet ist von einem Vertreter oder einem Beauftragten der Unteren Denkmalschutzbehörde zu begleiten. Der geplante Beginn der Erd- und Bauarbeiten ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder telefonisch abzuklären. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. Erst nach Abschluss der archäologischen Beobachtungen kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Eventuell anfallende Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.
- 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.
- Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Das Anlegen von neuen Zufahrtsstraßen im Plangebiet ist von einem Vertreter oder einem Beauftragten der Unteren Denkmalschutzbehörde zu begleiten. Der geplante Beginn der Erd- und Bauarbeiten ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder telefonisch abzuklären. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 27.02.2018 als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 21.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" beschlossen.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 29.12.2017 bis 31.01.2018 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt Nr. 12/2018 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund" ist damit am 30.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund", nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Ostniederrhein - Kleppen § 2017
Auftragsnummer: 170100

Planunterlagen erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
28862 Dörpen

Gemarkung: Oberlangen Flur: 28

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2017). 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 09.04.2018 - LS - ÖkVI Haarmann, Dörpen
(amtliche Vermessungsstelle)
gez. Haarmann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort
Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den 27.02.2018 - gez. Hornigfort

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 16.10.2017 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2017 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberlangen, den 18.04.2018 - LS - gez. Raming-Freesen
Bürgermeister

Gemeinde Oberlangen

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14

"Nesken Grund"

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

Stand: 27.02.2018

- Abschrift -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems