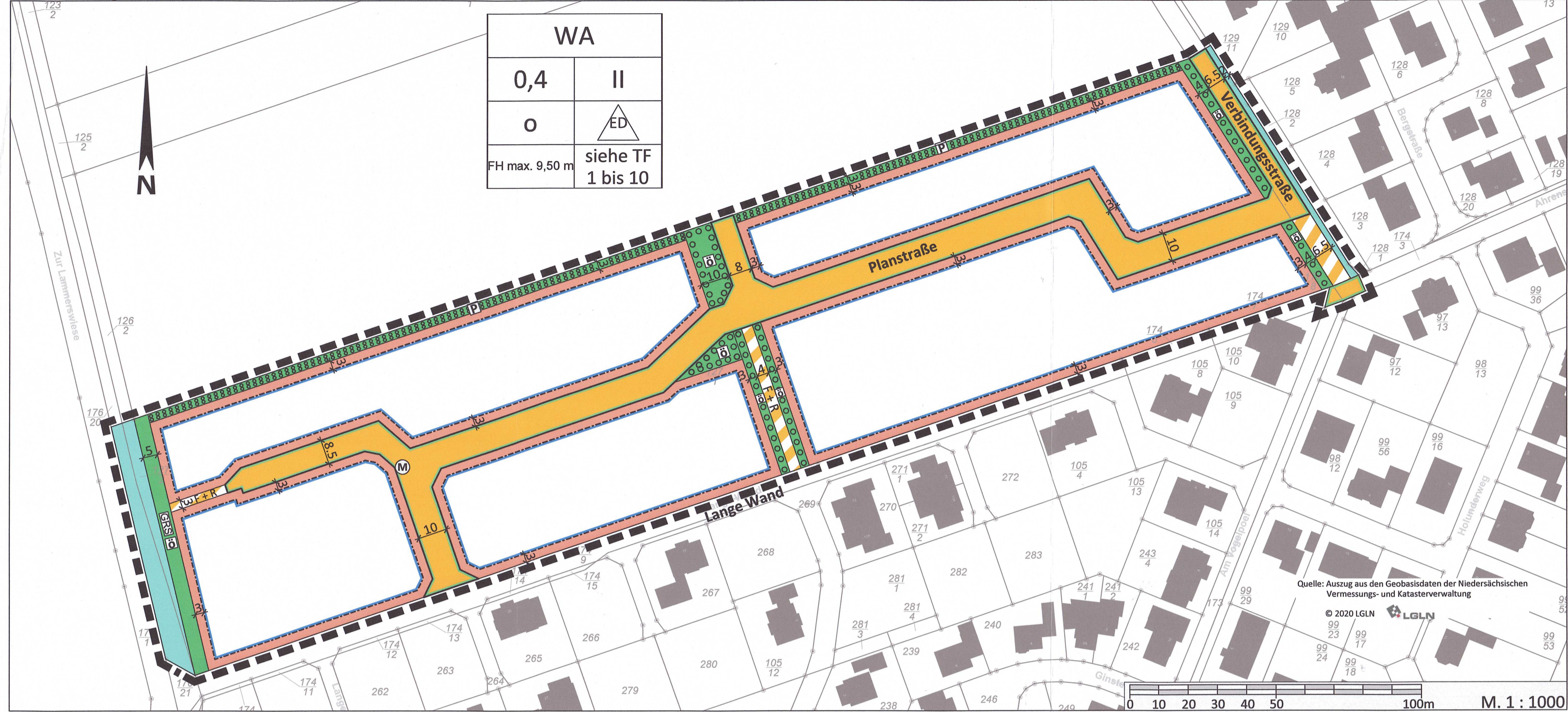


Planzeichnung



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: Allgemeine Wohngebiete (WA), Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (0,4), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II), Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (FH max. 9,50 m), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), Müllabstellplatz (M), Textliche Festsetzung (TF), Planzeichen ohne Festsetzungscharakter: vorhandene Flurstücksgrenze.

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO), Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO), Privater Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO), Pflanzgebiet entlang Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebiet entlang neuer Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Versickerung Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

5 Grundstückszufahrten

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

6 Pflanzgebiet 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 einseitig 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 Pflanzgebiet 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.

8 Pflanzgebiet entlang neuer Erschließungsstraße

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Im Bereich der neu zu erschließenden, inneren Erschließungsstraße (Planstraße) ist je 300 m² 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 m² eine Pflanze zu setzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von unbelastetem Oberflächenwasser.

Table with 4 columns: Pflanzliste, Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Comus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Populus tremula, Prunus spinosa, Quercus robur, Rharnnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Salix cinerea, Sambucus nigra, Tilia cordata, Schlehdorn, Stieleiche, Faulbaum, Hundrose, Sal-Weide, Grau-Weide, Eberesche, (Schw. Holunder), Winterlinde.

10 Pflanzgebiet auf privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je angefangene 500 m² 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 Grundstückse sind lebende Hecken, Zäune aus Holz, Metall, Stein oder Mauerwerk zulässig. 2 Vorgartenbereich: Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, 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.

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 archaischen Denkmale anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 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. 4 Erkundungspflicht: Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. 5 Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen. 6 Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. 7 Anschluss Telekommunikationsleitung: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen...

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 (NKKmVG), 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 18.11.2021. Bürgermeister - Hermann Albers. Verfahrensmerkmale: Aufstellungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ beschlossen. Planunterlagen: 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: Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1 26852 Dörpen Tel.: 04963-919170 e-mail: info@vermessung-haarmann.de Gemarkung: Niederlangen 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 20.11.2020). Die Übersichtskarte zeigt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2020). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Dörpen, den 15.11.21 Öbvl Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungstelle) (Unterschrift). Planverfasserin: Der Bebauungsplan Nr. 36 „Lange Wand“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Am Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen. 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 Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 21.07.2021 durchgeführt.

Niederlangen, den 18.11.2021. 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 nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Niederlangen, den 18.11.2021. 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 nebst Anlagen in seiner Sitzung am 28.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 18.11.2021. Bürgermeister - Hermann Albers.

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2021 im Amtsblatt Nr. 261/2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2021 in Kraft getreten.

Niederlangen, den 06.01.2022. Bürgermeister - Hermann Albers.

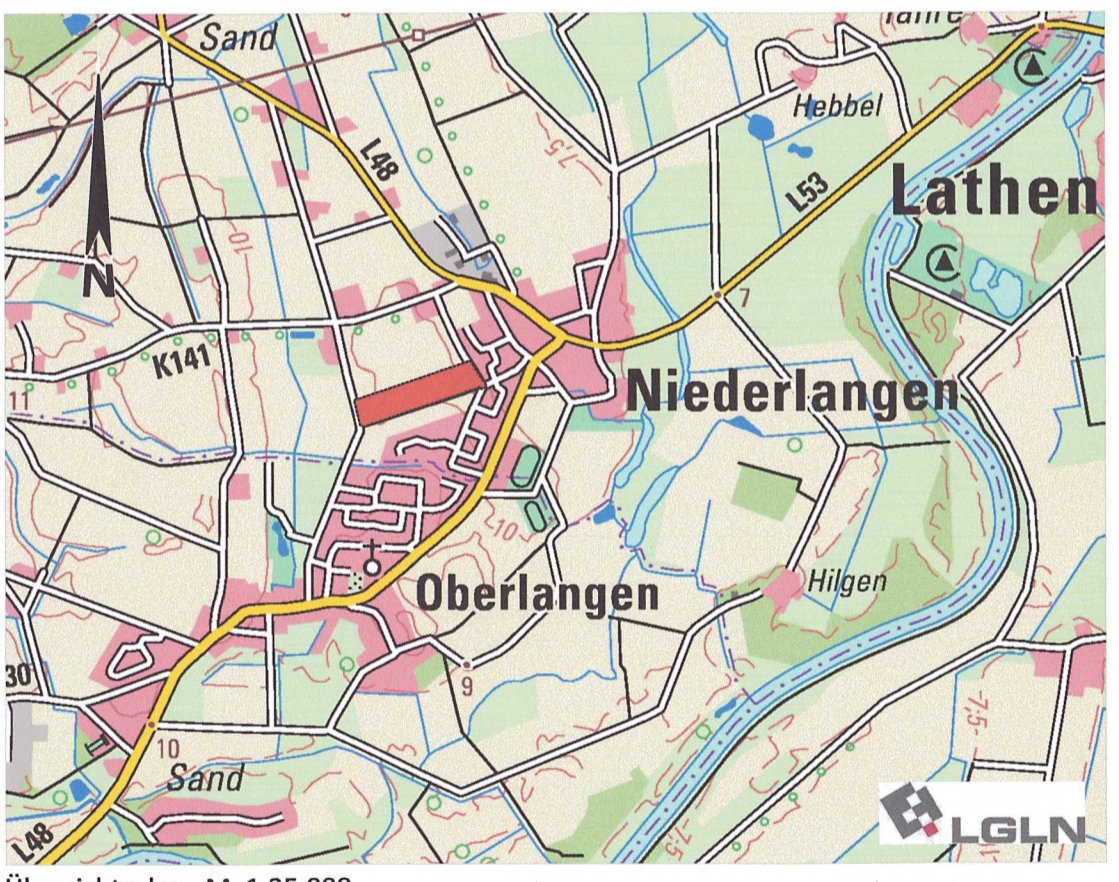
Verletzung von Vorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 36 „Lange Wand“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den ..... Bürgermeister - Hermann Albers.

Gemeinde Niederlangen

Bebauungsplan Nr. 36 - Lange Wand -

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



Übersichtsplan M. 1:25.000

URSCHRIFT

Maßstab: 1:1000



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