

3. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

- 3.1 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. Abfallbehälter müssen an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
- 3.2 Denkmalschutz/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). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 – 2173 oder (05931) 6605.
- 3.3 Geruchsimmissionen Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Lathen (Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.5 Lage der Versorgungsleitungen: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- 3.6 Oberflächenentwässerung: Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß dem "Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8 - 10 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser" (Projektnummer: 6311-2023-EK) des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 26.01.2024 und der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Emsland vom 14.03.2024 (Az.: 671/220-40.2024.20) herzustellen und umzusetzen.
- 3.7 Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30.September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 3.8 Wehrtechnische Dienststelle: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- 3.9 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 3.10 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 7 "Reiterhof Oberlangen", rechtswirksam seit dem 31.07.2000, der Bebauungsplan Nr. 7 II "Erweiterung Reiterhof", rechtswirksam seit dem 13.04.2007 und der Bebauungsplan Nr. 7 III "Erweiterung Reiterhof" rechtswirksam seit dem 28.02.2013 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am ____. dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und dem Begründungsentwurf zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ____. ___ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründungsentwurf sowie die wesentlich, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ___.___ bis ___.__ (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Oberlangen, den ___._. Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung in seiner Sitzung am ___. __. als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Oberlangen, den ___._. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ im Amtsblatt ____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Oberlangen, den ___.__.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den ___._.

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Reiterhof

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Sockelhöhe, als Höchstmaß

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß FH = 9.00 mFirsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise Baugrenze



SH=0,50 m

- nicht überbaubare Grundstücksfläche - überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünflächen

Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung Zweckbestimmung: S+B Spiel- und Bewegungsplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Versickerungsbecken

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Reiterhof: Im Sondergebiet "Reiterhof" sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Reithalle, Pferdestallungen, Pferdeführanlagen, Reitplätze, Paddocks, Mistplatte, - Scheunengebäude und Außenlager für Maschinen, Geräte und Futtermittel,
 - Gaststube für Gäste des Reiterhofes. Parkplätze
 - Nebenanlagen für heimische, bäuerliche Kleintierhaltung, - nicht dauerhafte Beherbergung von Gästen des Reiterhofes,
- höchstens 2 Betriebsleiterwohnhäuser mit zusammen maximal 3 Wohneinheiten. 1.2 Maximale Sockelhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt
- (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.
- 1.3 Maximale Firsthöhe (FH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Firsthöhe (=Gebäudehöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 9,00 m.
- 1.4 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Staße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB): Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zur ersetzen.

Pflanzliste

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

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO): Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Stellplätze für PKW.

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk, Trapezblechen, Sandwichplatten oder in Holzbauweise herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz. Putz oder Beton zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- 2.2 Farbe der Außenwand und der Dachhaut: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude sowie die Dachhaut ist in roten, grünen, rotbraunen, braunen oder anthrazitgrauen Farbtönen herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2.3 Dach- und Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Reiterhof Gerdes Oberalngen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung beschlossen.

Oberlangen, den	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am ____.__ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht

Oberlangen, den ___.__. Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2023

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1 26892 Dörpen Tel.: 04963-919170

e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Oberlangen Flur: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2023). 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)

Auftragsnummer: 230219

Bürgermeister

(Unterschrift)



Gemeinde Oberlangen Landkreis Emsland



Stand: 25.04.2024

Bebauungsplan Nr. 18

"Reiterhof Gerdes Oberlangen" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Nordring 21 * 49733 Haren (Ems) Tel.: 05932 50 35 15 * info@honnigfort.de Haren (Ems), den ___