Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften) Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG, hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlosser Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Oberlangen übereinstimmen 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 ©2025 Auftragsnummer: 250233 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 13.03.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Dörpen, den... ÖbVI Haarmann, Dörpen (Unterschrift) Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den Heike Roßmann Planverfasserin Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am ...... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am ..... Oberlangen, den Bürgermeister Veröffentlichung im Internet Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am .... Bebauungsplans Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ...... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurden vom ...... bis ...... veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom .......... durchgeführt. Oberlangen, den Bürgermeister Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am ........... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen Oberlangen, den Bürgermeister

# Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am .... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden. Oberlangen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

nerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

icht geltend gemacht worden. Oberlangen, den

Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S.46) in der aktuell gültigen Fassung

# Beliauungsplan Nr. 17 "Zur Marsch" **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)

§ 4 Abs. 3 BauNVO:

Tankstellen

Nr. 6 BauGB)

zelhaus zulässig.

3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.

punkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.

dem jeweiligen Grundstück.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

bäuden gemäß DIN 4109-1:

<u>Lärmpegelbereiche I und II:</u>

Büroräume und Ähnliches

Büroräume und Ähnliches

Büroräume und Ähnliches

<u>Lärmpegelbereich III:</u>

<u>Lärmpegelbereich IV:</u>

Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle Ausnahmen gemäß

Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des WA 1 - Gebietes maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA2-Gebiet sind maximal 4 Wohnungen pro Ein-

Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der

Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.

S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugs-

Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 zur Begrenzung der

Höhe baulicher Anlagen ist im WA1-Gebiet die Oberkante der endgültig ausgebau-

ten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront

vor dem jeweiligen Grundstück und im WA2-Gebiet die Oberkante der Marienst-

raße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor

Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Ge-

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei

genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund

der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden

erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die

erf.  $R'_{w,ges} = 30 dB$ 

erf.  $R'_{w,ges}$  = 30 dB

erf.  $R'_{w,ges}$  = 35 dB

erf.  $R'_{w,ges}$  = 30 dB

erf.  $R'_{w,ges}$  = 36 dB

erf.  $R'_{w,ges}$  = 31 dB

Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bebauungsplah Nr. 3

Kirchstraße

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

"Nesken Grund

Bebauungsplan Nr.

554

514

WA2

WA1<sub>50</sub>

4 WE

"Erweiterung Fahrkenstück

Schutz der Nachtruhe: Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungspegel ≤ 45dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von ≤ 45 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

# Dachfläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie zweiseitig geneigte Pultdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2. <u>Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)</u>

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.

3. Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk 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 (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun,

ocker-sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarztöne.

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 jeweiligen Grundstück oberflächig 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 bleiben hiervon unberührt.

6. Private Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kiesoder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 5,00 m

Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall und / oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Breite von 0,50 m bei mindestens Abstand von 1,50 m untereinander integriert werden

= nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

Die Verwendung von Flechtmaterial aus Kunststoff ist unzulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotgerecht zur An-

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen 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. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-5036 oder (05931) 6605.

<u>Landwirtschaft</u>

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.

<u>Abfallentsorgung</u>

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.

Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Oberlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBL. I 176).

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



Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) F + R = Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6

BauGB)

00000000

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



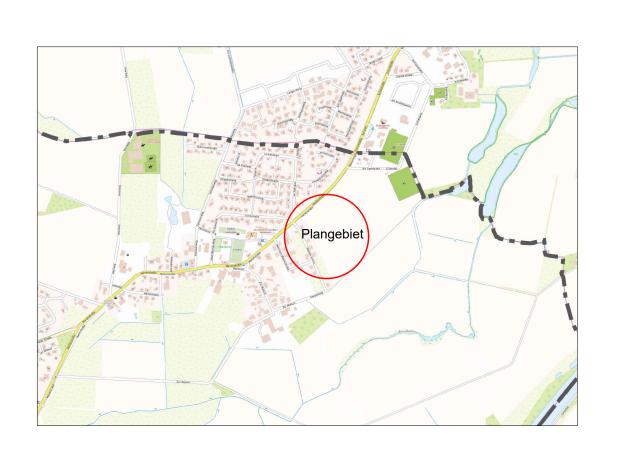
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) LPB I bis IV

Linie 45 dB(A) Nacht Linie 60 dB(A) Tag

angrenzende Bebauungspläne

Ubersichtsplan



Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 Tel. 0541-95733-0 49082 Osnabrück Fax 0541-95733-33 E-Mail:info-osnabrueck@nlg.de http://www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Oberlangen

Samtgemeinde Lathen Bebauungsplan Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Osnabrück, im Oktober 2025 Planverfasser: i. A. Heike Roßmann Maßstab 1 : 1 000

Vorentwurf