

**Plambel und Ausfertigung**  
(mit offiziellem Bauplanzeichen)  
Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 28 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ mit offiziellem Bauplanzeichen (§ 84 NBauO), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.  
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 Siegel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Postfach 10 15 33 3000 Hannover

Plananlage erstellt von:  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dr.-Ing. Bernd Herrmann  
Liedersbüttel, Str. 1  
26862 Dörpen  
Tel.: 04825/21170  
e-Mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 2502/33

Gemarkung: Oberlangen Flur: 6

Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Bauwerke sowie Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen und andere Anlagen nach (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die städtebauliche Entwicklung des Ortes und der darüber hinausgehenden gemeindefremden Anlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist ansonsten möglich gemacht worden.

Dörpen, den  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur  
Bernd Herrmann

(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
Niedersächsischen Landesregierung  
Geschäftsbereich Ortsentwicklung  
49082 Osnabrück

Osnabrück, den  
Heike Rüdiger  
Planverfasserin

**Verfahrensvermerk**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am... die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ beschlossen. Die Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am... öffentlich bekannt gemacht worden.

Oberlangen, den  
Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**  
Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden am... öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung werden vom... bis... veröffentlicht. Parallel zur Veröffentlichung der fachlichen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom... durchgeführt.

Oberlangen, den  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am... in der Sitzung § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

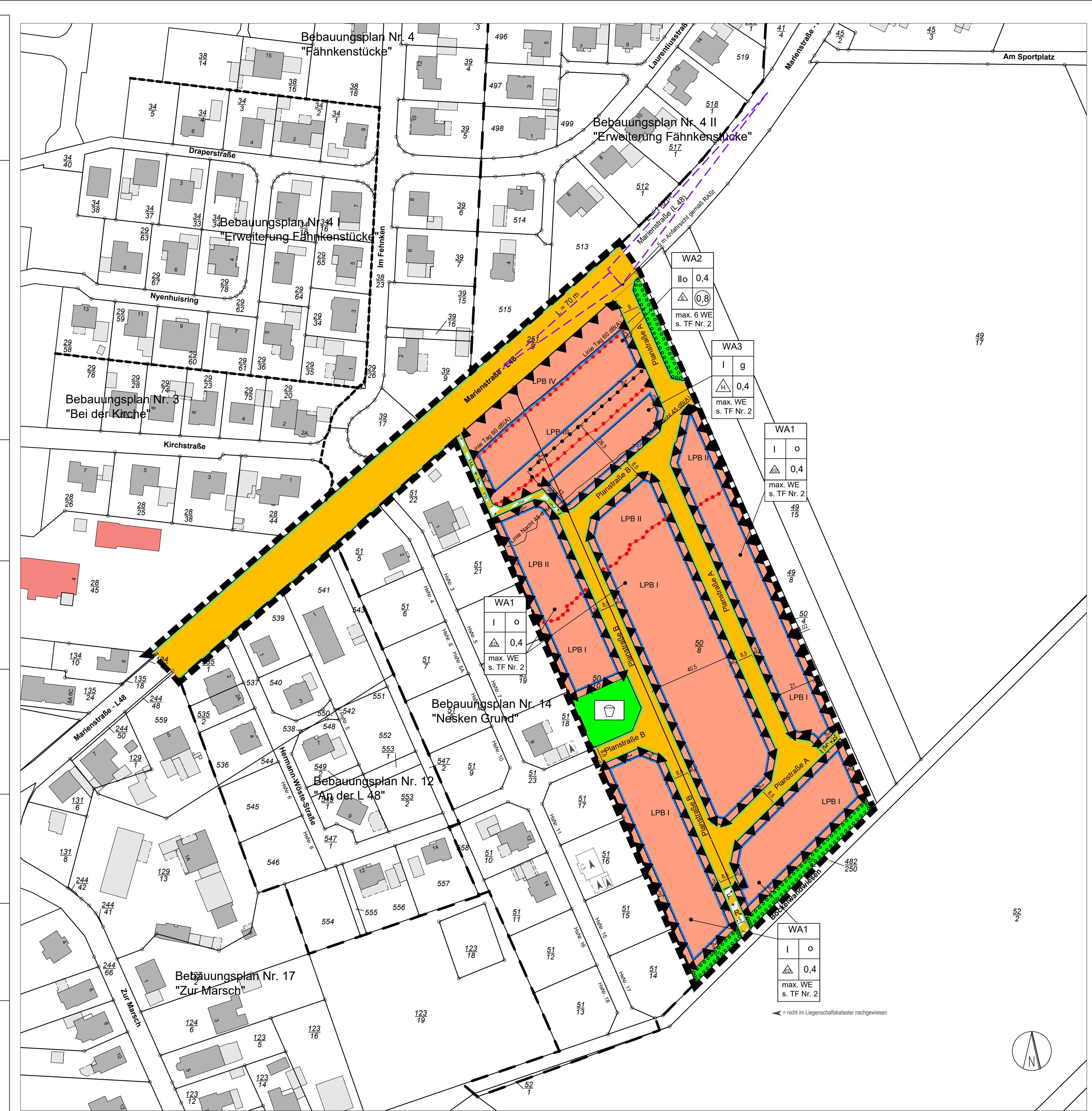
Oberlangen, den  
Bürgermeister

**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

**Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**  
Inerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustellungsamt des... Bebauungsplans und der Begründung... Verteilung von Vorschriften über das Verzeichnis des Bebauungsplans und des... Flächenutzungsplans... Bestimmung Mängel des Auswärtigenverfahrens... nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den  
Bürgermeister



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.  
1. Betriebe des Beribergergewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltung,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen  
nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. **Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind innerhalb des WA1-Gebietes maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.  
Im WA2-Gebiet sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

3. **Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**  
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 sind zulässig.

4. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf in den WA1-Gebieten und im WA3-Gebiet 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 bildet der Deckenholm der endausgebauten Erschließungsstraße.  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf im WA2-Gebiet höchstens 0,50 m über der Oberkante der Marienstraße (L 48), gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen.  
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.  
Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude in den WA1-, WA2- und WA3-Gebieten darf das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (Antennenanlagen, Gelände-, Schornsteine usw.) für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervorstechende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seele usw.) zulässig.

5. **Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:**  
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenimmpel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub>) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
**Lärmpegelbereich I und II:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 30 dB  
Bürosräume und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 30 dB  
**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 35 dB  
Bürosräume und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 30 dB  
**Lärmpegelbereich IV:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 36 dB  
Bürosräume und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ≥ 31 dB  
Zur Minderung des maßgeblichen Außenimmpels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesondertes Nachweis erforderlich.

**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) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen 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.

6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 25 a BauGB)**  
Inerhalb der festgesetzten, öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche F1: Grünfläche im Nordosten des Plangebietes) sind standortgerechte, heimische Gehölze und Sträucher der Pfalzdliste als mehrreihige Heckenstruktur zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größenordnung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Befpflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Fritschneider, Handsägen) und verdämmenden Wildkräutern zu betreiben. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.  
Inerhalb der festgesetzten, öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche F2: Baumreihe im Süden des Plangebietes) sind standortgerechte, heimische Gehölze (Baumarten) der Pfalzdliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Die Bäume sind als mindestens 2 x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.  
Inerhalb der öffentlichen Grünfläche (Fläche F3: Kinderspielfeld) sind mindestens 3 Bäume der Pfalzdliste als mindestens 2 x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Inerhalb der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet (ohne Marienstraße) ist je anfangs 500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche 1 Baum als mindestens 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pfalzdliste:**  
**Baumarten:**  
Feld-Ahorn  
Spitzahorn  
Hainbuche  
Horn-Apfel  
Zier-Appel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Weinleite  
Strauchfarn  
Kornelkirsche  
Hortensie  
Hasel  
Eingriff. Weißdorn  
Pflaumenhölzer  
Faulbaum  
Hainbuche  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Holunder  
Wolgler Schneeball  
Gemeiner Schneeball

**Botanischer Name:**  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Botanischer Name:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Eunymia europaea  
Fraxinus alnus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

7. **Zuordnung von Ersatzflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation erfolgt auf folgenden Flächen:  
a. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 21 Flurstück 9  
b. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 20 Flurstücke 38, 39, 40, 41  
c. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 25 Flurstücke 21/2, 22/7  
d. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 25 Flurstück 41  
e. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 21 Flurstück 11/1

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1. **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 Gebäude i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Einseitige Putzflächen sind unzulässig.

2. **Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Das Dach ist mit ort- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegelgedächtdächern, Glanz- oder glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchttarben. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig.

3. **Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblenden auszuführen. Bei Ziegelverblenden sind für 13 der Gesamtfassade die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen; ausgenommen hiervon sind offene Kleingärten, die unmittelbar ins Freie führende unverschiebbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfäche der Umfassungswände haben. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

4. **Farbe der Außenwand (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, oder sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchttarben sowie Schwarzweisse.

5. **Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Abfließen 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 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. Bäume auf Grottenflächen und Kleinst- oder Schotterflächen sind bei der Ermittlung der Grünflächenzahl im Sinne des § 9 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) mitzurechnen. Bäume auf Grottenflächen und Kies- bzw. Schotter-Feinsplittdecken sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

7. **Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Pro Baugrundstück sind in den WA1-Gebieten und im WA3-Gebiet zwei Grundstückszufahrten über den Straßensteuern zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zufahrten beträgt 6,00 m.  
Im WA2-Gebiet sind die Zufahrtenbreiten in je 6 m Breite herzustellen und die Trichter für Landestraße sind auf 8 m für das Ab- und Einbiegen zu verbreitern. Durch die Zufahrten darf der Wasserabfluss von der Straße und den straßenbegleitenden Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Zufahrten sind auf mind. 3,00 m Länge, gemessen von Fahrbahnrand, mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 3 % anzulegen. Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstück sind in der Höhe nicht zu verändern. An den Zufahrten sind die Richtlinien nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sich überschneidenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

8. **Einfriedigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**  
Als Grundstückseinfriedigungen 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 Einfriedigung dürfen Mauern nur als Sockel/ Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelsteine mit einer maximalen Höhe von 0,60 m und einer maximalen Breite von 0,50 m bei mindestens Abstand von 1,50 m untereinander integriert werden.  
Die Verwendung von Flechtmaterial aus Kunststoff ist unzulässig.  
Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotgerichtet zur Anlage.

**Hinweise**

1. **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung 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.

2. **Archäologie**  
Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch eine Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten gemacht die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.  
Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.  
Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05911) 5970-112 oder (05911) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmälern steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.  
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenreste gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Baufraggen 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 zu sorgen zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05911) 44-5036 oder (05911) 6605.

3. **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 öffentlichen Charakters hinzunehmen.

4. **Abfallentsorgung**  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfahrenden Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5. **Rechtliche Grundbesitz**  
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.

6. **Sichtdreiecke**  
Die Sichtdreiecke an der neuen Einmündung in die L 48 sind gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sich überschneidenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

7. **Verkehrsmittelmissionen**  
Von der Landestraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. **Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:  
Die Baufeldränder und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitbeschränkung).  
Erfolgt die Baufeldränder während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nästende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.  
Durch Schutzmaßnahmen an der Außenseite von Glaswänden lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so popultionsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BauGB, 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BauGB, I. S. 1802 / 1808) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauGB, I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BauGB, I. S. 176).

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
WA Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) (§ 4 BauNVO)  
max. WE s. TF Nr. 2  
Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschosflächenzahl  
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig  
Baugrenze (§ 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)**  
Örtliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Örtliche 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)**  
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)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) LPB I bis IV  
Linie 45 dB(A) Nacht  
Linie 60 dB(A) Tag  
angrenzende Bebauungspläne  
Sichtdreieck gemäß RAS 06 und RAL

**Übersichtsplan**

**Geschäftsstelle Osnabrück**  
Am Schötenberg 6  
49082 Osnabrück  
E-Mail: info-osnabruck@nlg.de  
http://www.nlg.de

**Niedersächsische Landschaftsgesellschaft mbH**

**Gemeinde Oberlangen Samtgemeinde Lathen**  
Bebauungsplan Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 BauNVO

**Entwurf**  
Osnabrück, im Mai 2026  
Planverfasser: U. A. Heike Rüdiger  
Maßstab 1 : 1 000