



Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGB. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGB. I S. 1057), LVm der Bauzuvorverordnung 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

- Wohngebäude
- 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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Sichtdreieck 10/70
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet WA:** Innerhalb der Wohngebietflächen sind Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Bauzuvorverordnung (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 unzulässig. 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) bis zum Schrägpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 und 8,0 m betragen.
- 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 Lärmgebiete gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzuschließen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

Einzelbereich	Nebenbestand der Gebäude (Liegenschaftsfl. in m ²)	Lärmgrenze (Lärmgrenze in m)	Teilbereiche	
			TB I	TB II
ED	0,00	LPI II	LPI II	LPI II
EM	0,00	LPI II	LPI II	LPI II
EL	0,00	LPI II	LPI II	LPI II
EM	0,00	LPI II	LPI II	LPI II
EM	0,00	LPI II	LPI II	LPI II
EM	0,00	LPI II	LPI II	LPI 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 sauerstoffzählenden 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 Lärmabstrahlbereich).
- Ver- und Entsorgungslösungen:** Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen 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.
- Außerkräften 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. § 7b NBauO sowie zweistöckige geneigte Putzflächen, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dacheindeckung:** Das Dach ist mit ort- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachplanken 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 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:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzgrün.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser 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 bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Das Anlegen von neuen Zufahrtsstraßen im Plangebiet ist von einem Vertreter oder einem Bauauftrag 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) 4440 zu erreichen. Erst nach Abschluss der archäologischen Begutachtungen kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Eventuell anfallende Grabungskosten sind von den Verursachern 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 49 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 Bauauftrag 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) 4440 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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den ... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Oberlangen, den ... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am ... 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 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Nesken Grund" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom ... bis ... (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Oberlangen, den ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am ... 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 ... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt Nr. ... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Nesken Grund" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den ... 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 unbeachtlich.

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 Osnabrück - 46300 Osnabrück
Planunterlagen erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1 26882 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 ... ÖtVI Haarmann, Dörpen (amtliche Vermessungsstelle) (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 ...

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

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

Oberlangen, den ... 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: 19.12.2017
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems

Ausdruck vom: 19.12.2017