



5. Grünflächen

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Räumstreifen für Gewässerunterhaltung

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für Regenwasserkanal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 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 Baulucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Dies gilt nicht für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
- 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. 5) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 9,5 m.
- Bezugspunkt** zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentransversal vor dem jeweiligen Grundstück.
- Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche:** Die festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO mit Leitungsrechten für den Regenwasserkanal zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Telekommunikationsgesetz:** Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leitrohre, §§ Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" beschlossen.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister _____

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Niederlangen, 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-Meppen-©2017

Planunterlagen erstellt von: _____ Auftragsnummer: 170037
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
28992 Dörpen

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 18.01.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortholicht ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den _____
ÖbV Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nördring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05652 - 50 35 15 * Fax: 05652 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV", und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister _____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister _____

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind einseitig geneigte Pfadflächen, untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachbedeckung:** Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendenmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendenmauerwerk 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. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- 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 Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, teilweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05231) 440 zu erreichen. 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).
- 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.
- An Abfuhrtagen muss die zum Wendens benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelahrt nicht zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Am Vogelpoel, Teil IV", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister _____

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- 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
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß
- max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich

Gemeinde Niederlangen
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 32

"Am Vogelpoel, Teil IV"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB



Stand: 12.03.2016
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nördring 21 * 49733 Haren (Ems)