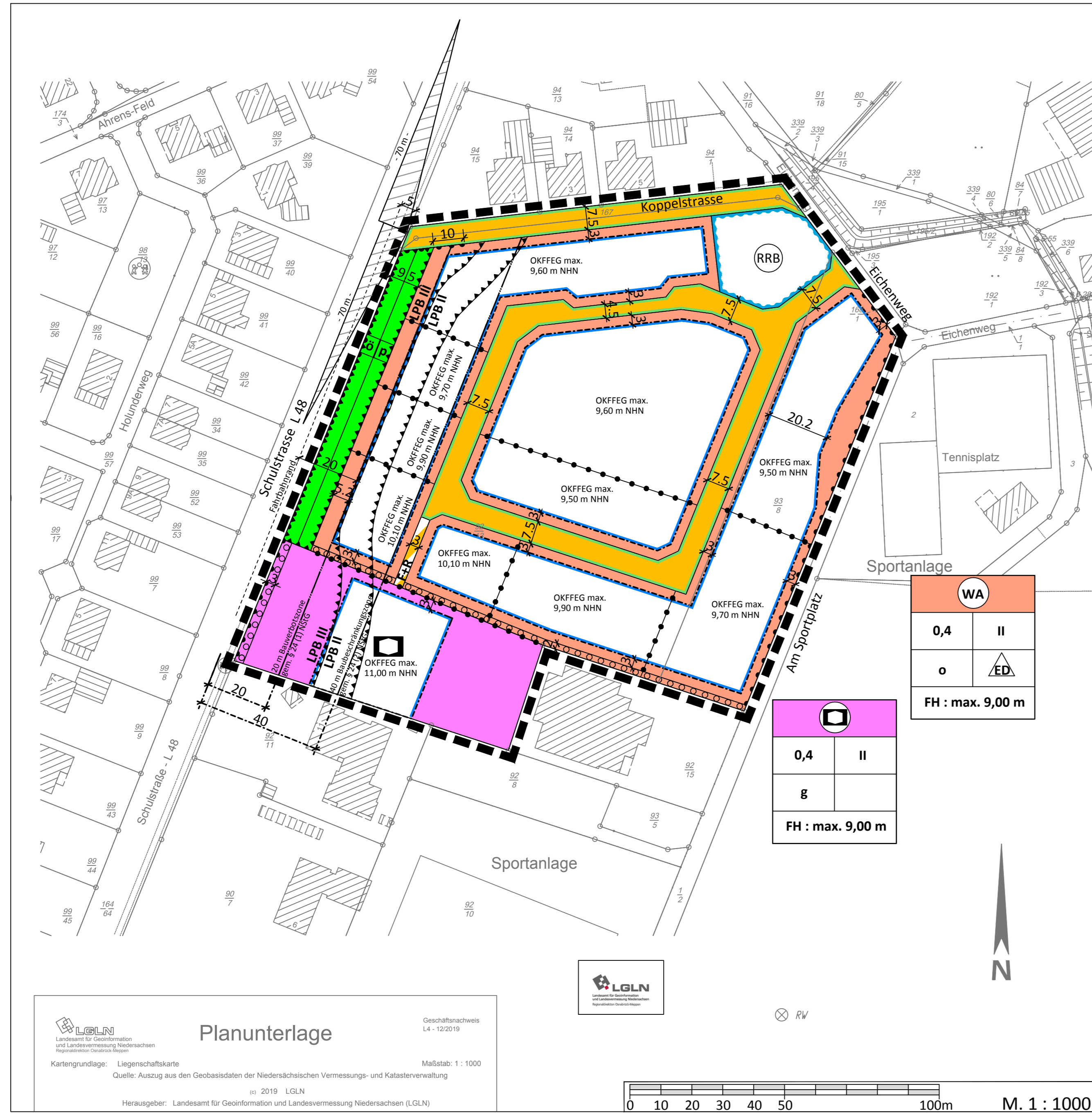


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanV 1990)

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, FH Firsthöhe als Höchstmaß, OKFFEG max. 9,50 m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) - Unterscheidung mit ... gekennzeichnet
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: o offene Bauweise, g geschlossene Bauweise, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen: Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kinderbetreuungseinrichtung
Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Bereich ohne Ein-/Ausfahrt

- Grünflächen: Grünfläche, Öffentlich, Privat
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a
Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzgl. OKFFEG, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB = Lärmpegelbereich
Planzeichen ohne Festsetzungscharakter: Sichtdreieck, vorh. Flurstücksgrenze, 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG, 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStG

Textliche Festsetzungen

- 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. §§ 12 und 14 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuungseinrichtung) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Bereiche zu der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie zu der Landesstraße 48.
3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
1. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFFEG) darf im gesamten Plangebiet die Höhe von 9,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
2. Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der OKFFEG über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planenschrift festgesetzt.
3. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.
4 Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24
Im Bereich der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zudem ist dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt, sodass eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen ist, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen sind. Gemäß der schalltechnischen Stellungnahme (Bericht-Nr.: 4198-18-11, Stand: 02.05.2019) ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,5 m als Schutz notwendig. Da sich der Bereich innerhalb der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStG befindet, ist die Errichtung der Lärmschutzanlage nur zulässig, wenn seitens der NLSfV - GB Lingen eine Genehmigung über die Befreiung vom Verbot der Bepflanzung innerhalb der Bauverbotszone vorliegt.
„Freiräume“:
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind an der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
Lärmpegelbereich III:
An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Schulstraße (L48)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
Lärmpegelbereich II:
An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
Ausnahmen von der Festsetzung zur Lärminderung können gem. § 31 Abs. 1 von dem Fachbereich Hochbau des Landkreises Emsland zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.
5 Straßenbäume
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a
Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hat eine Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß der angegebenen Pflanzliste zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Table with 5 columns: Zeile, Lärmpegelbereich, Möglicher Außenlärmpegel in dB(A), Bettenräume in Krankenzustellen und Sanatorien, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches, Büro- und ähnliche, Büroräume und ähnliches.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Feldahorn, Hainbuche, Hartnigel, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Weißdorn, Schiele, Hundrose, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Schw. Holunder, Eberesche, Schneeball.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Haselnuss, Weißdorn, Schiele, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Weißdorn, Schiele, Hundrose, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists trees like Schw. Holunder, Eberesche, Schneeball.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
1 Einfriedung
Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. ebenfalls Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung der Höhe gilt nicht für die Grundstückseinfriedung entlang der „Schulstraße“ (L 48) und der Straße „Am Sportplatz“.
Entlang der „Schulstraße“ (L 48) ist aufgrund der Verkehrssicherheit eine feste und lückenlose Einfriedung herzustellen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStG und § 16 NBauO).
2 Vorgartenbereich im Allgemeinen Wohngebiet
Der nicht überbaute Grundstückstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Hinweise

- 1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.
2 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-4040 zu erreichen.
Meldepflichtig ist die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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).
3 Ablagerungen
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.
4 Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
5 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.
6 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.
7 Anschluss Telekommunikationsleitung
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
8 Hochwasserrisiko
Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Nordosten des Geltungsbereiches als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.
9 Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48
Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahme

- 1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStG
Gemäß § 24 Abs. 1 NStG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStG

- Gemäß § 24 Abs. 2 NStG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Niederlangen, den 30.09.2019.
gez. Albers
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 30.09.2019.
gez. Albers
Bürgermeister

Planunterlagen
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenheitskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Niederlangen
Merkung: Niederlangen
Flur:
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2019). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Mappen, den 23.09.2019
gez. Albers
L.S.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Am Nachtagallenwäldchen 2, 49716 Meppen.
Meppen, den 19.09.2019.
gez. i.V. D. Meyer
i.V. M.A. Dörthe Meyer
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtagallenwäldchen 2
49716 Meppen

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 22.07.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederlangen, den 30.09.2019.
L.S.
gez. Albers
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ und die Begründung in seiner Sitzung am 03.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 30.09.2019.
L.S.
gez. Albers
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2019, im Amtsblatt Nr. ...23/2019... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ ist damit am 15.10.2019 in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den
Bürgermeister

Gemeinde Niederlangen
Bebauungsplan Nr. 35 - Lohbreite -
Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO
Übersichtsplan M. 1:25.000
ABSCHRIFT
Maßstab: 1:1000
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtagallenwäldchen 2 | 49716 Meppen
info-meppen@nlg.de
www.nlg.de