

- 1.4 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.5 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, 9,5 m.  
Im Mischgebiet (MI) beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.4, 11,0 m.
- 1.6 Grundstücksentwässerung:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche 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.
- 1.7 Bestandsschutz (§1 Abs. 10 BauNVO):**  
Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 BauNVO)**
- 2.1. Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geeigneten Dachflächen zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Dachneigung mindestens 22° und im Mischgebiet (MI) mindestens 21°. Ausgenommen hiervon sind 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. Pultdächer sind nicht zulässig.
- 2.2. Dacheindeckung:** Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gilt: Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Zulässig sind Rottöne in den RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brauntönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blassbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben, Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
- 2.3. Außenwandgestaltung:** Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gilt: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk in rot, rotbraun oder braun 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. Zulässig sind Rottöne in den RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brauntönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blassbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- 2.4. Oberflächenwasser:** Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gilt: Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser 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.
- 2.5. Private Grundstücksflächen:** 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 Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Bauuntersverordnung (BauUNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- MI** Mischgebiete  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 bzw. 0,6 Grundflächenzahl
- I bzw. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH=9,5 m bzw. 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- EFH=0,5 m Erdgeschossfußbodenhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- E Einzelhäuser
- ED Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreieck

**1. Textliche Festsetzungen**

- 1.1 Nutzungsregelung Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO:**  
a. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
b. Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO).
- 1.2 Zahl der Wohnungen:** Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind maximal 5 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelprohausern sind maximal 2 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 1.3 Garagen und Nebenanlagen** gem. §§ 12 und 14 BauNVO: Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gilt: 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.

**3. Hinweise**

- 3.1 Außerkräften von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Schulhof“, rechtswirksam seit dem 31.03.2017, und der Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte“, rechtswirksam seit dem 28.01.1971, in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.
- 3.2** 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). 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 3.3** 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. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein vermindelter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.4** Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 3.5** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 3.6** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.7** 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.8** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Hohlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 3.9** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften 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.
- 3.10** Hochwasserrisiko: Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein schmaler Streifen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Hauptstraße als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gelten.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsmitte", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Sitzung am 17.08.2023 als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 18.09.2023 -LS- gez. Hermann Albers  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 24.05.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 18.09.2023 -LS- gez. Hermann Albers  
Bürgermeister

**Planunterlage**

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-© 2023

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 230670  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de  
Gemarkung: Niederlangen Flur: 28

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.2023). 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 12.09.2023 -LS- ÖbVI Haarmann, Dörpen  
(Amtliche Vermessungsstelle)  
gez. Haarmann  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

**Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:**  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 17.08.2023 gez. Thomas Honnigfort  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 24.05.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung haben vom 06.07.2023 bis 07.08.2023 (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Niederlangen, den 18.09.2023 -LS- gez. Hermann Albers  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat den Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Niederlangen, den 18.09.2023 -LS- gez. Hermann Albers  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.2023 im Amtsblatt Nr. 29/2023 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 29.09.2023 in Kraft getreten.

Niederlangen, den 17.10.2023 -LS- gez. Hermann Albers  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

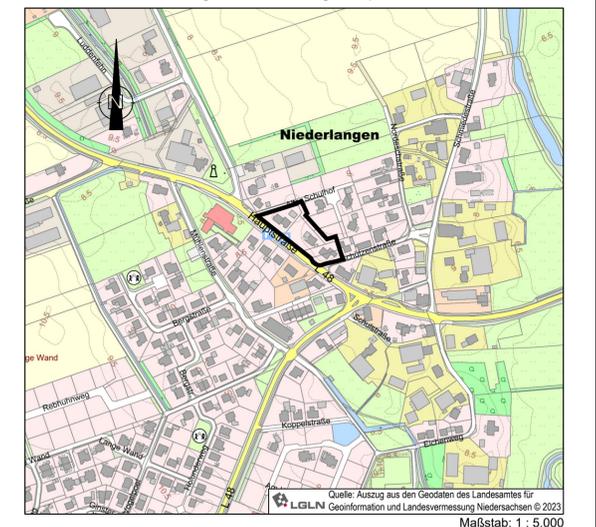
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Gemeinde Niederlangen**  
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 3**  
**"Ortsmitte", 1. Änderung**  
*-Abschrift-*

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand: 17.08.2023  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
Freiraumplanung · Projektmanagement