

Gemeinde Langen

Kreis Emsland

Telefon (05904) 407

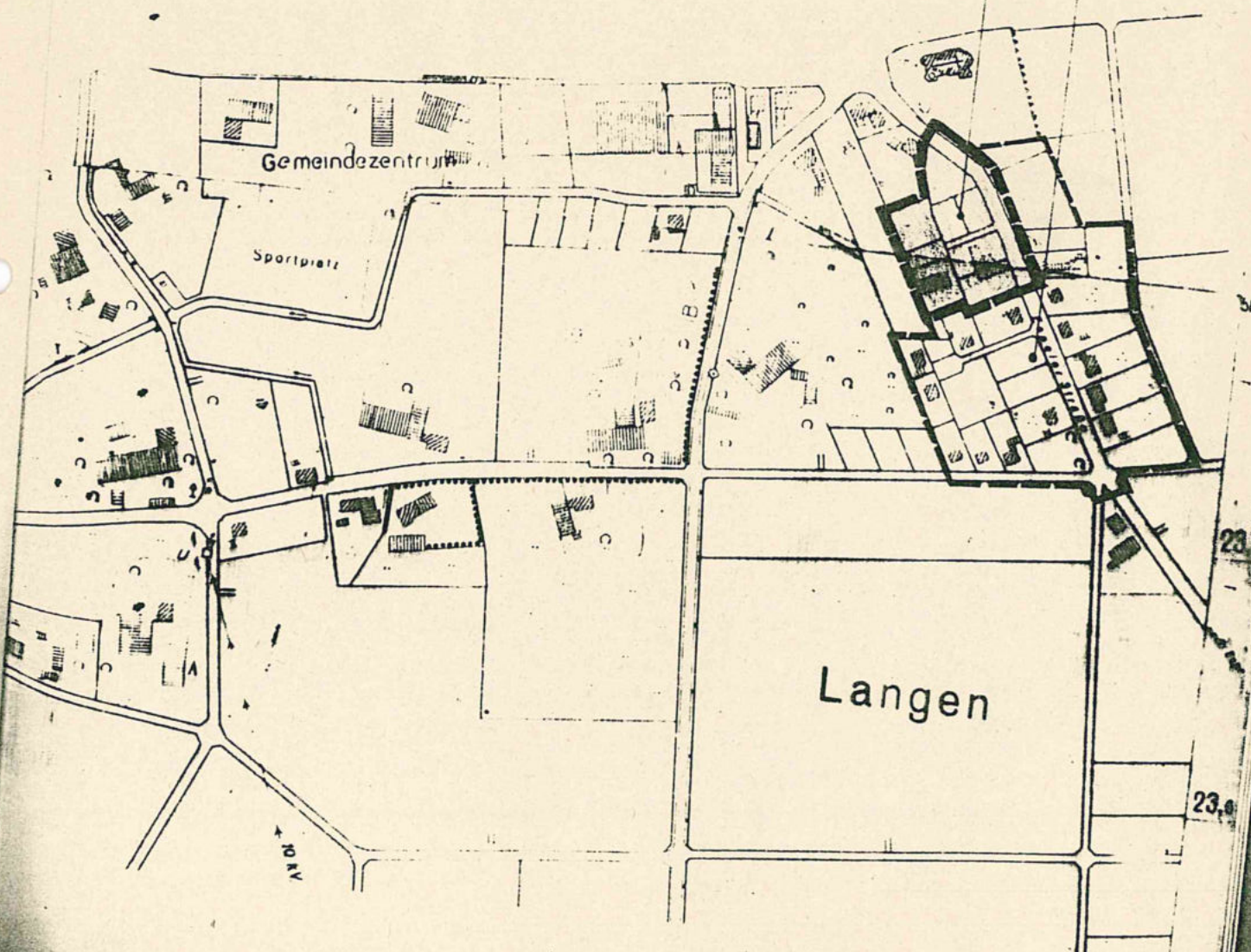
4453 Langen, den

Bebauungsplan "Dorf Süd" - Änderung Nr. 4
der Gemeinde Langen, Kreis Emsland

ENTWURFS-BEGRÜNDUNG

1. Übersichtsplan M. 1 : 5000

Gültungsbereich BfPlan "Dorf Süd"
Gültungsbereich Änderung Nr. 4



2. Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes "Dorf Süd" liegt im südlichen Gemeindegebiet von Langen, südlich der Kreisstraße 325 und östlich der Kreisstraße 327, entlang der Espeler Straße. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Nr. 4 liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und erfasst die Grundstücke westlich der Espeler Straße und die Grundstücke nördlich und südlich der Tulpenstraße.

Die Änderung Nr. 4 des obangenannten Bebauungsplanes ist auf einer Planunterlage i.M. 1:1000 angefertigt.

3. Allgemeines

Mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Osnabrück vom 17. September 1964 wurde der Ursprungsplan Bebauungsplan "Dorf Süd" genehmigt.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "Dorf Süd" beinhaltet eine Satzungsänderung. Hier wurde das im Ursprungsplan festgesetzte WS-Kleinsiedlungsgebiet, I-gesch. Bebauung, in ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung geändert, mit einer O bis zu II-geschossigen Bebauung. Diese Änderung wurde mit Verfügung vom 9. Juli 1970 durch den Herrn Regierungspräsidenten in Osnabrück genehmigt.

Als Änderung Nr. 2 ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Diese Änderung wurde am 20. März 1973 durch den Rat der Gemeinde Langen beschlossen.

Die Änderung Nr. 3 wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 4. Februar 1981 diese Änderung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 12, vom 15.5.1981.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dorf Süd" mit seinen Änderungen, bilden diese die Rechtsgrundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen in seinem Geltungsbereich.

Die Aufstellung der Änderung Nr. 4 wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Langen am 9. Mai 1984 beschlossen.

4. Veranlassung der Änderung Nr. 4
des Bebauungsplanes "Dorf Süd"

Die Gemeinde Langen konnte die Parzelle Flurstück 54/1, das innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes liegt, nicht erwerben.

Das Flurstück 54/1 wird aus städtebaulichen Gründen aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da es für eine Bebauung nicht zur Verfügung gestellt wird.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planvorlage neu festgelegt.

Die Wende am Ende der Tulpenstraße kann daher nicht nach dem Ursprungsplan angelegt und ausgebaut werden. Die Wende wird vor dem Grundstück, Parzelle 54/1, enden und ausgebaut.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet" aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Ferner ist eine Fläche für den "Gemeinbedarf" (K-Kinder-garten) Ecke westl. Espeler-Straße und südlich Tulpenstraße ausgewiesen.

Die Maße der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das "Allgemeine Wohngebiet" und der Fläche für den "Gemeinbedarf" sind aus dem rechtsverbindl. Ursprungsplan, I. Änderung, G.R.Z. 0,4, G.F.Z. 0,8 Geschoßweise II festgelegt und übernommen.

5. Gestalterische und textliche Festsetzungen

Die gestalterischen und textlichen Festsetzungen der im Geltungsbereich liegenden Flächen zur Bebauung, werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Dorf Süd" und der 1. Änderung übernommen.

Die baulichen Anlagen sind als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu zweigeschossiger Bauweise (Höchstzahl) zu erstellen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stellung der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG von ausschließlich 90° zulassen.

Die Sockelfläche darf nicht höher als 0,60 m mittig Gebäude über mittig fertiger Straße liegen.

Dachneigungen eingeschossiger Gebäude bis 45°

Dachneigungen zweigeschossiger Gebäude 30° bis 35°

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden, sichtbare Dachaufbauten nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Haupt- und Nebengebäude müssen in Verblendbauweise errichtet werden.

6. Landwirtschaftliche Belange

Das im Geltungsbereich liegende, zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nicht unmittelbar im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Gemeinde wird bei allen Rechtsvorgängen (Bodenverkehr, Bauanträge) die Antragsteller darauf hinweisen, daß in bestimmten Zeiten mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist.

7. Erschließung des Geltungsbereiches

Auswirkungen auf die Erschließung hat diese Änderung nicht. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind erschlossen.

Die Wende wird, wie im Bebauungsplan angegeben, ausgebaut. Für ein Wendemanöver der Müllfahrzeuge reicht die Wende, \varnothing 15,00 m, nicht aus. Die Müllbehälter werden an den Abfahrtstagen an der Einmündung der Stichstraße in die Espeler-Straße an geeigneter Stelle, wo die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird, abgestellt.

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auch hinsichtlich der verkehrlichen wie auch der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung, bleibt unverändert. Zusätzliche Erschließungskosten fallen hier nicht an.

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 5.7.1984 diese Entwurfs-Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 a (6) BBauG anerkannt.

Langen, den

Bürgermeister:

(L.S.)

Ratsmitglied:

.....

.....

Diese EntwurfseBegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Dorf Süd" Änderung Nr. 4 in der Zeit vom 10.7.1984 bis 10.8.1984, vom 26.11.1984 bis 28.12.1984 gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Langen, den

Bürgermeister:

.....

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 20.5.1985 diese Begründung beschlossen.

Langen, den

Bürgermeister:

(L.S.)

Ratsmitglied:

.....

.....