



M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Plangebiet
Im Plangebiet sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Vergnügungsstätten
Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Einzelhandelsbetriebe
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als zu- oder untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Betriebes zulässig.

1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).
Im Gewerbegebiet sind Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20,0 m festgesetzt.

1.5 Private Grünflächen "Grünland"
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünland" sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen (z.B. Tierunterstand, Futterlager etc.) sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie z.B. befestigte Wegeflächen, bis zu einer Grundfläche von 800 m² bzw. 400 m² zulässig.

1.6 Begrünung der Baugrundstücke
Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind auf je 1000 m² Grundstücksfläche drei hochwachsende Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine gleichartige Gehölzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbäum der potenziell natürlichen Vegetation zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11, 2. Änderung "Wohn- und Gewerbe Klein Tirol" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11, rechtskräftig seit dem 15.02.1996, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang des Kalenfehnggrabens (Gewässer II. Ordnung) ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Wohn- und Gewerbe Klein Tirol", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Langen, den 21. JAN. 2022

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohn- und Gewerbe Klein Tirol", 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Langen, den 21. JAN. 2022

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 7, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werlte, den 14.12.2021

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Langen, den 21. JAN. 2022

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Langen, den

Der Rat der Gemeinde Langen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Langen, den 21. JAN. 2022

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. MRZ. 2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Wohn- und Gewerbe Klein Tirol", 2. Änderung, beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung in Kraft.
Langen, den 15. MRZ. 2022

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Langen, den

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2021, I.G.L.N. Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Langen Flur: 6
Gemarkung: Langen Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Flurstücke 1/673 und 1/674 sind zum Zeitpunkt der Anfertigung der Planunterlage noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. (Stand vom 03. August 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 26. Jan 2022
ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karanfil
Geschäftsbuch Nr. 21 / 0541 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	MI	Mischgebiet
	GE	Gewerbegebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	GR	Grundfläche mit Flächenangabe
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Grünfläche (ÖG)	Private Grünfläche (PG)
	Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung:
	Spielplatz	Grünland
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

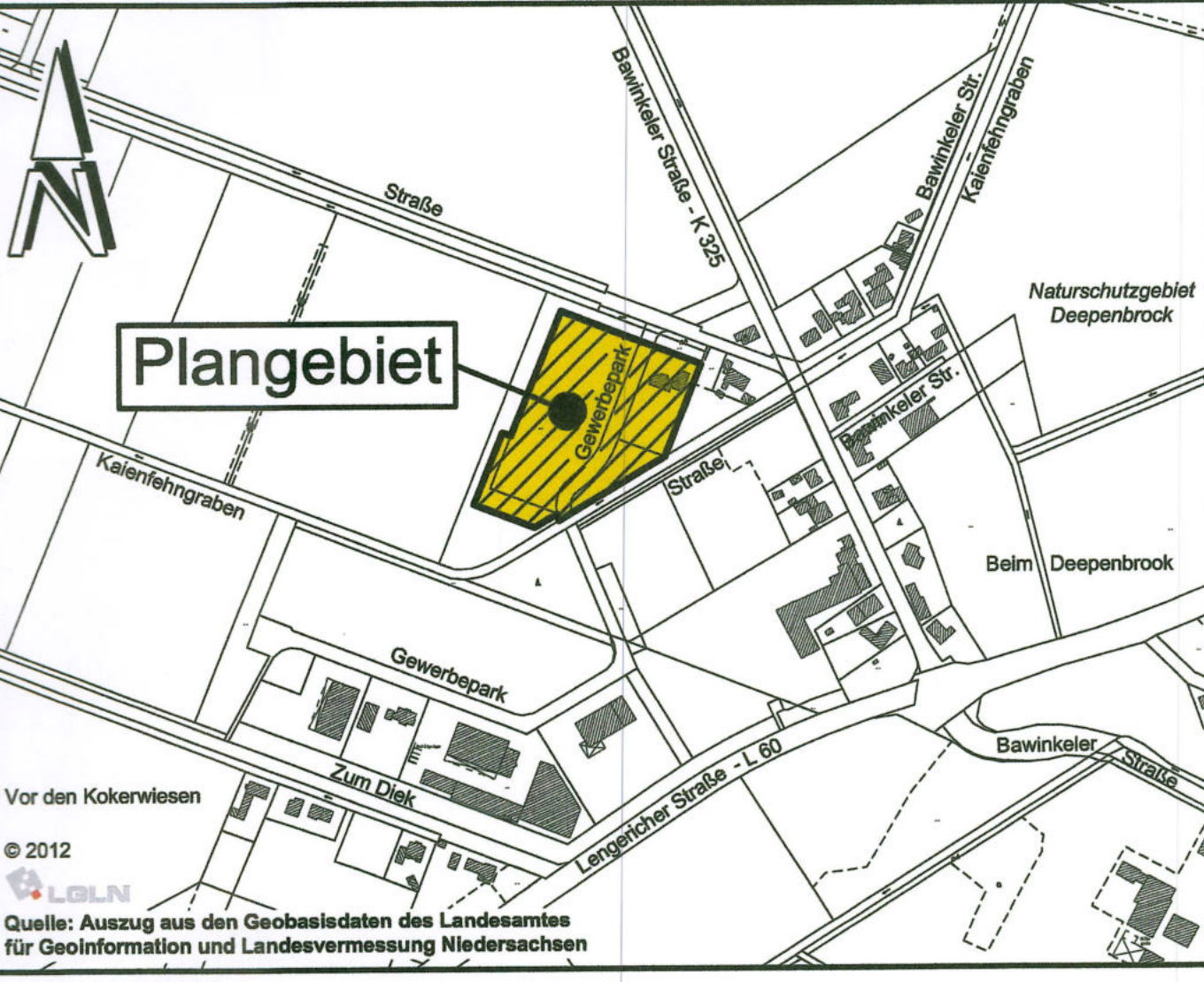
Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Langen
Bawinkeler Straße 4
49838 Langen
urschrift

Bebauungsplan Nr. 11
2. Änderung
"Wohn- und Gewerbe Klein Tirol"

Mit örtlicher Bauvorschrift
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB