

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. 13 "Tannenkämpe", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langen, den27. JAN. 2022.....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Tannenkämpe", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 06.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langen, den27. JAN. 2022.....

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 7, 49757 Werite, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werite, den 14.12.2021

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 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, den27. JAN. 2022.....

Bürgermeister

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
.....
Bürgermeister

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, den27. JAN. 2022.....

Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Tannenkämpe", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung in Kraft.

Langen, den16. FEB. 2022.....

Bürgermeister

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
.....
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Langen
Gemarkung: Langen

Flur: 21
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2019).

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 28. Jan. 2022

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 19 / 02
(Bitte bei Rückfragen angeben)

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

Folgende Festsetzung gilt für die Bereiche A und B

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen

Folgende Festsetzungen gelten nur für den Bereich B

1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Beherbergungsgewerbe

1.3 Einzelhandel

Im GE sind Einzelhandelsnutzungen nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebes untergeordnet ist.

1.4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.5 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Umverteilungen / Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste:	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Frangula alnus	Zitterpappel		
Populus tremula			

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Tannenkämpe", 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften treten im Teil B die betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 außer Kraft. Für den Teilbereich A bleiben die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gültig.

3.2 Bodenfunde / Bodendenkmale

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (Teilbereich B) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist unzulässig.

Eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) ist erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig.

Erst nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die anfallenden Kosten für die Voruntersuchung und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter der Rufnummer (05931) 6605 oder (05931) 5970-112 zu erreichen.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 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.

3.4 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern in zu fallenden Bäumen sind insgesamt 10 Höhlenbrütermistkästen (5 Kästen Kohlmeise/Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen Blaumeise/Sumpfmehle, Schlupflochdurchmesser 28 mm) in der Umgebung anzubringen. Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten in zu fallenden Bäumen sind insgesamt 10 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung anzubringen.

3.5 Grundwassernutzung

Nordwestlich angrenzend zum Plangebiet ist die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung "Langen, Rutensch" aufgeführte Altablagung mit der Anlagen-Nr. 454 405 409 registriert: Rein vorsorglich wird folgendes festgelegt:

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

3.6 Richtfunkverbindung

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunktrassen. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen verlaufen in einem vertikalen Korridor zwischen 34 m und 64 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Schutzzone der Richtfunktrasse ragen.

Planzeichenerklärung

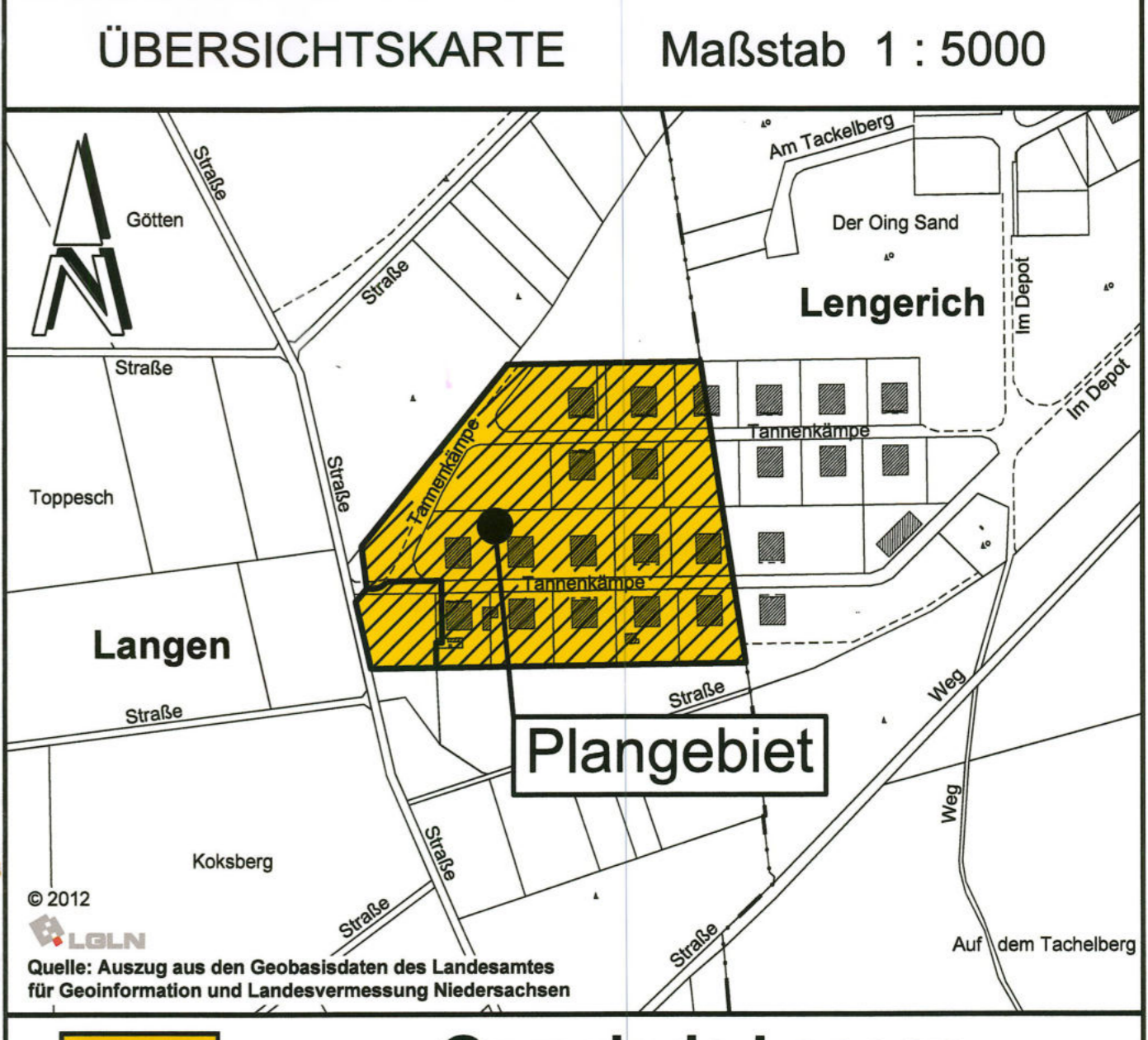
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	LEK	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Private Grünflächen (PG)
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	



Gemeinde Langen
Bawinkeler Straße 4
49838 Langen

Bebauungsplan Nr. 13
1. Änderung
" Tannenkämpe "

Mit örtlicher Bauvorschrift
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Urschrift