



Art der baulichen Nutzung	Geschöflichenzahl
Baumessenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhen der baulichen Anlage	

- ### Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichenerklärung
- Bestandsangaben**
- vorhandene Bebauung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); mit höchstens 2 Wohnungen, eine Wohnung je Doppelhaushälfte
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Fläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 4,0 m TH Traufhöhe (als Höchstmaß)
- 10,0 m FH Firsthöhe (als Höchstmaß)
- 0,4 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Espeler Straße Süd", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO) in der Sitzung am 21.02.2008 als Satzung beschlossen.

Langen, den 21.02.2008

Bürgermeister

- ### Textliche Festsetzungen:
- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
 - WA-Allgemeines Wohngebiet: Garagen und Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen:** Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.
 - Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
 - Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.
 - Der Bezugspunkt für die Traufhöhe** ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante des Sparrens.
 - Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken:** Pro 150 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und beim Abgang zu ersetzen. Für die Bäume und Obstbäume sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Zitterpappel	Populus tremula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Prunus avium
Schwarzleite	Alnus glutinosa	Prunus padus
Sandbirke	Betula pendula	Quercus petraea
Moorbirke	Betula pubescens	Stieleiche
Hainbuche	Carpinus betulus	Quercus-robur
Rotbuche	Fagus sylvatica	Eberesche
		Sorbus aucuparia

 Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12
 Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
 Folgende **Obstbäume** können hier alternativ verwendet werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten):
 Apfel: Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel
 Pfäume: Hauszweitsche, Czar, Ontario-Pfäume, Wangenheim, Emma Leppermann
 Südkirsche: Büttner's Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirsche, Werdersche Frühe
 Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche
 Birne: Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trävoux, Großer Katzenkopf, Gute Luise, Doppelte Philippsbirne

- ### Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO):
- Die **Dachausbildung** ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach symmetrisch auszubilden. Die **Dachneigung** muß zwischen 35° und 50° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO. Zulässig sind auch einseitig geneigte Pultdächer.
 - Ist eine **Grundstückseinfriedigung** beabsichtigt, so darf diese nur als lebende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen wie Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare) hergestellt werden. Ein zusätzlich auf der Grundstücksgrenze verlaufender durchlässiger Holzzaun in einer maximalen Höhe von 1,0 m ist zulässig. An der Straßenseite sind allgemein Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m sowie ferner Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
 - Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Nachrichtliche Hinweise:

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 02.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Langen, den 21.02.2008

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte; Landkreis Emsland; Gemeinde: Langen; Gemarkung: Langen; Flur: 28; Maßstab: 1:1000; Ö.b.V.l. IIgüt; Geschäftsbuch Nr. 07/05
 Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002) -Nds. GVBl. 2003 S. 5-
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2007).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 07 FEB 2008

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den 21.01.2008

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Langen, den _____

Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Langen, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf haben vom 15.09.2007 bis 15.10.2007 (einschl.) gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langen, den 21.02.2008

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Langen, den 21.02.2008

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2008 im Amtsblatt Nr. 4/2008 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 29.02.2008 in Kraft getreten.

Langen, den 22.04.2008

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Espeler Straße Süd", mit örtlichen Bauvorschriften ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Langen, den 13.03.2008

Bürgermeister

Urschrift

Gemeinde Langen
Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 16

"Espeler Straße Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften

TK 25.000, Blatt 3410 Lingen (Ems) Ost; Maßstab: 1 : 25.000

Stand: Januar 2008

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems