



Maßstab: 1:1.000

### 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  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
10,0 m FH Firsthöhe (als Höchstmaß)  
0,4 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens 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  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im WA-Gebiet sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Gebäude, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Gebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
  - Garagen und Nebenanlagen: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche zu einer Breite von mindestens 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.
  - Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens 10,00 m.
  - 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.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern: Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Strauch-/Baumpflanzung können folgende im Emsland heimische Arten verwendet werden:
 

<b>Bäume</b>	Acer pseudoplatanus	Zitterpappel	Populus tremula
Bergahorn	Alnus glutinosa	Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzerle	Betula pendula	Traubenkirsche	Prunus padus
Sandbirke	Betula pubescens	Traubeneiche	Quercus petraea
Moorbirke	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche			
<b>Sträucher</b>			
Hassel	Corvix avellana	Stachelbeere	Ribes uva-crispi
Zweigiffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa corymbifera
Besenginster	Cytisus scoparius	Ohr-Weide	Salix aurita
Faulbaum	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Efeu	Hedera helix	Grau-Weide	Salix cinerea
Wacholder	Juniperus communis	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Schlehe	Prunus spinosa	Kriech-Weide	Salix repens
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
- Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.
- Folgende Obstbäume können hier alternativ verwendet werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten): Apfel, Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnpfahl, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungferapfel
- Pflaume: Hauszwetschge, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann  
Südkirsche: Büttner Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königs-Kirsche, Werdersche Frühe  
Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche  
Birne: Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trévoux, Großer Katzenkopf, Gute Luise, Doppelte Philippsbirne

### Örtliche Bauvorschriften

- Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeeile i. S. d. § 7b NBauO. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Dachneigung: Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 20° beträgt und die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 8,00 m beträgt. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für untergeordnete Gebäudeeile i. S. d. § 7b NBauO, untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
- Es ist eine Grundstücksentwässerung 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 0,8 m sowie ferner Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
- Oberflächenwasser: Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. 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 Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

### Nachrichtliche Hinweise:

- Die im Geltungsbereich dieses Planes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) in der Sitzung am 24.06.2013, als Satzung beschlossen.

Langen, den 31. Okt. 2013

### Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 11.05.2011, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2012, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langen, den 31. Okt. 2013

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Langen, Gemarkung: Langen, Flur: 28, Maßstab: 1 : 1000  
Antragsbuch Nr.: L4 - 58/12  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.02.2012). 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.

Lingen (Ems), den 29. Okt. 2013

### 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 19.10.2013

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung vom 17.10.2012, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II", und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2013, ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" und der Begründungsentwurf haben vom 26.03.2013, bis 30.04.2013, (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Langen, den 31. Okt. 2013

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 24.06.2013, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Langen, den 31. Okt. 2013

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2013, im Amtsblatt Nr. 25 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" ist damit am 15.11.2013 rechtsverbindlich geworden.

Langen, den 19. Nov. 2013

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" nicht geltend gemacht worden.

Langen, den 30. Juli 2021

### Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Langen, den 30. Juli 2021

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Langen, den 30. Juli 2021

## Gemeinde Langen

Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland

# Urschrift

## Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



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

Stand: 17.10.2013  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems