



**Gemeinde Langen**  
**Bebauungsplan Nr. 23 "Nördlich Kirche"**  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**Präambel**  
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 BauGB sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Langen den Bebauungsplan Nr. 23 "Nördlich Kirche", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Langen, 24.04.2019

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- z. B. I Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
  - z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - z. B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Firstrichtung

- Flächen für den Gemeinbedarf** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg
  - Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität, Gas, Fernwärme
- Grünfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
  - öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mülleimersammelplatz
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreieck
  - Richtingkrasse (nachrichtliche Übernahme)

**Textliche Festsetzungen (tF)** (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 und Abs. 18 BauNVO:**
- 1.1 Erdgeschossfußboden**  
 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der Fahrbahn der nachfolgend genannten Erschließungsstraßen vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der Bezugspunkt für das WA 1 befindet sich auf der Nordholter Straße, für das WA 2 auf der Rutener Straße und für das WA 3 an der Schulstraße. Die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe (SH)) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 1.2 Gebäudehöhe (Firsthöhe)**  
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung) gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude in den WAs 1 und 2 9,0 m und im WA 3 12,0 m nicht überschreiten.
- 2 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO:**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA2 maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 4 Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig.
- 3 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:**  
 Im Einvernehmen mit der Gemeinde Langen ist eine Überschreitung der Baugrenze im WA2 entlang der Rutener Straße und der Planstraße um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften (öB):** (gemäß § 84 NBauO)

- 1 Dachform- und neigung:**  
 Die Hauptdächer in den WAs 2 und 3 sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° auszubilden.  
 In den WAs 1 bis 3 sind für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 qm auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
- 2 Außenwänden und Dacheindeckung**  
 Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude im WA 2 ist ausschließlich Verblendenmauerwerk mit rotem, rot-braunem oder bronze rotgelb Farbtonen zu verwenden. Zusätzlich ist in den WAs 1 und 3 eine Putzbaubauweise zulässig. Für die Dacheindeckung in den WAs 2 und 3 sind nur Dachziegel oder Dachsteine in rotem oder rot-braunen Farbtonen zu verwenden.

**Hinweise**

- 1. Denkmalpflege**  
 Die geplanten Baumaßnahmen sind aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes i.S.d. § 8 NDSchG frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
- 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).
- 2. Versorgungsleitungen**  
 Es sind ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen.
- 3. Abfallentsorgung**  
 Die Anwohner von Sichtstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- 4. Altlasten**  
 Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.
- 5. Immissionen Kreisstraße 322 (Nordholter Straße)**  
 Von der K 322 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 6. Artenschutz**  
**6.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

**Vermeidungsmaßnahme V1:** Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

**Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

**Vermeidungsmaßnahme V3:** Kurz vor Abriss des Gebäudekomplexes ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und die betroffenen Objekte sind auf Besatz zu prüfen. Sollten keine Individuen festgestellt werden, erfolgt die Freigabe des Abrisses. Sollten Individuen festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

**Vermeidungsmaßnahme V4:** Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der potenziell vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

**7. Sichtdreiecke Schulstraße / K322**  
 An der Einmündung der Gemeindestraße "Schulstraße" in die Kreisstraße 322 ist das Sichtdreieck von jeden Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen - jeder Bebauung und sonstigen sichbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd frei zu halten.

**6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

**Ausgleichsmaßnahme A1:** Der Habitatverlust für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Hausperling und Waldohreule muss ausgeglichen werden. Es sind geeignete Nistkästen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen und zu pflegen.

Folgende Nistkästen sind hierzu erforderlich:

Dohlenkasten	Art	Anzahl
	Dohle	5
Nieschenbrüthöhle	Gartenrotschwanz und Hausperling	10
Nistkorb	Waldohreule	2

**Ausgleichsmaßnahme A2:** Der Quartierverlust für die potenziell vorkommenden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen muss ausgeglichen werden. Es sind geeignete Nistkästen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen und zu pflegen.

Folgende Nistkästen sind hierzu erforderlich:

Fledermausflachkasten	Art	Anzahl
	Gebäudebewohnende Fledermäuse	10

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen.

Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn.74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.

**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte Maßstab 1:500  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

**Landkreis: Emsland**  
**Gemeinde: Langen**  
**Gemarkung: Langen**

**Flur: 23**  
**Maßstab 1:500**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.2018). 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 08. Mai 2019  
 ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 18/11  
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langen, 24.04.2019

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter schäfer GmbH  
 Grödenstraße 2 • 48327 Freren  
 Tel. 05923 999124 • Fax 05923 999125

Freren, 24.04.2019

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Langen, 24.04.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von diesem Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Langen, 24.04.2019

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 dem überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Langen, 24.04.2019

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat erneut gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2019 bis 08.04.2019 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von der Überarbeitung des Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Langen, 24.04.2019

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.04.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langen, 24.04.2019

Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2019 im Amtsblatt Nr. 1128/19 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.05.2019 rechtsverbindlich geworden.

Langen, 23.05.2019

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Langen, 30. JULI 2021

**Gemeinde Langen**  
**Bebauungsplan Nr. 23**  
**"Nördlich Kirche"**  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

*- Urschrift -*

