

1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) im Plangebiet beträgt 11,0 m über dem Bezugspunkt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von bis zu 2 m zur Parkstraße und zur Raiffeisenstraße Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Verkehrslärmschutz
Das Plangebiet ist im Osten durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 322 (Thuner Straße) belastet.

Vor den Fassaden der Wohngebäude werden durch Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 62,7 dB(A) erreicht.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R\_w,ges von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Schlafräume, deren Belüftungsfenster in einem lärmbelasteten Bereich mit einem Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) liegen sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von nachts 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) im WA-Gebiet zu gewährleisten.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Begrünung der Baugrundstücke
Im Mischgebiet sind je 1000 m² Grundstücksfläche zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Table with 4 columns: Baumliste, Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Gemeine Esche, Populus tremula, Prunus avium, Quercus robur, Hochstämmige Obstbäume, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, (regionaltypische Sorten)

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

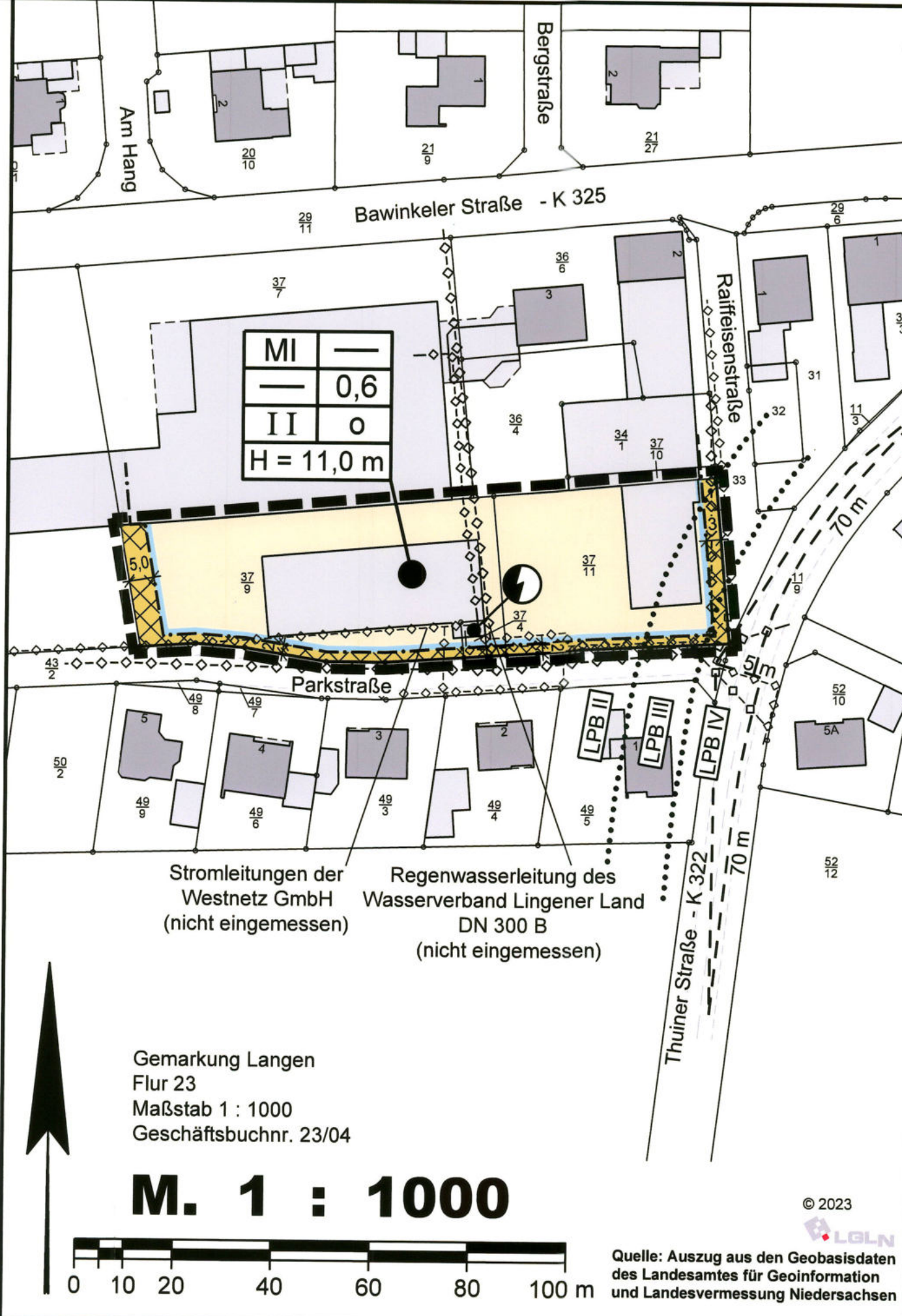
Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung "Dorf Nord Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, einschließlich der 2. und 3. Änderung außer Kraft.

3.2 Denkmalschutz und Bodenfunde
In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Backhaus, Bawinkeler Str. 4. Das Baudenkmal unterliegt den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmal vorliegt, obliegt der Unteren Denkmalschutzbehörde und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft.



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).

3.3 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden.

3.5 Altlasten / Grundwassernutzung
Die Freimachung der Fläche ist vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

3.6 Versorgungsanlagen / Leitungen
Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb des Plangebiets Versorgungsleitungen vorhanden. Die entsprechenden Leitungspläne sind einzuholen und die Leitungen vor Zerstörung und Schäden zu schützen.

- Stromleitungen der Westnetz GmbH (nicht eingemessen)
Regenwasserleitung des Wasserverband Lingener Land, DN 300 / 500, B, (nicht eingemessen)

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. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 und 04.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung beschlossen.

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

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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.

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.

Der Rat der Gemeinde Langen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Juli 2024 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung, beschlossen hat.

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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Landkreis Emsland
Gemeinde: Langen
Flur: 23
Gemarkung: Langen
Maßstab 1 : 1000

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
MI Mischgebiet
0,6 GRZ Grundflächenzahl
II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 11,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone:
Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1 : 5000
Detailed overview map showing the location of the site within the village of Langen.

Gemeinde Langen
Bawinkeler Straße 4
49838 Langen
URSCHRIFT
Bebauungsplan Nr. 3
4. Änderung
"Dorf Nord Erweiterung"

Mit örtlicher Bauvorschrift
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Logo of the community and planning office.