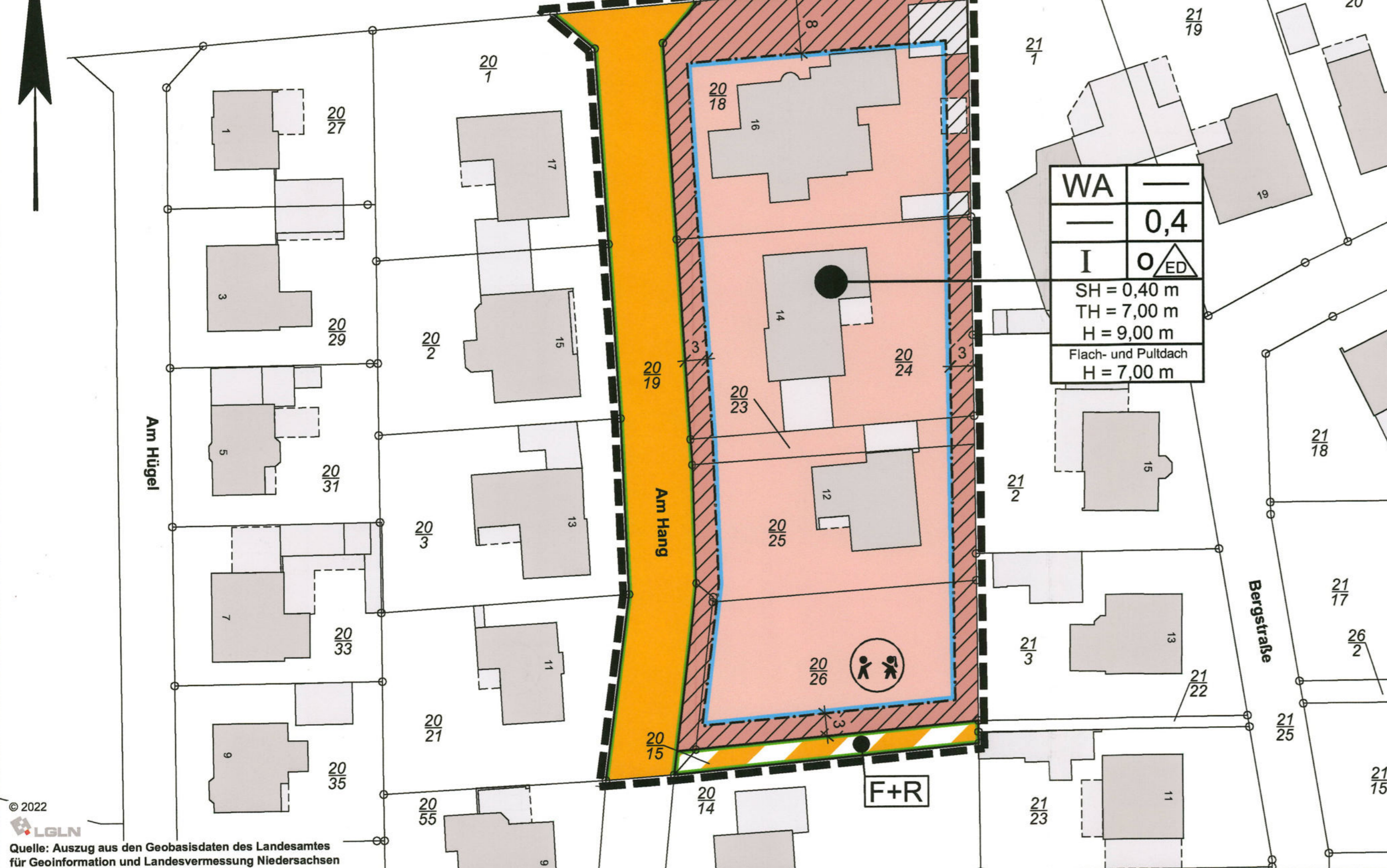


M. 1 : 500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**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. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Langen, den 13. NOV. 2023  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langen, den 13. NOV. 2023  
Bürgermeister

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

Werlte, den 18.09.2023

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 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 10.02.2023 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 27.02.2023 bis 30.03.2023 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langen, den 13. NOV. 2023  
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 18.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langen, den 13. NOV. 2023  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung in Kraft.  
Langen, den 15. DEZ. 2023  
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, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Langen Flur: 23  
Gemarkung: Langen 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 Oktober 2022).  
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 11. Okt. 2023  
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil  
Geschäftsbuch Nr. 22 / 6153  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,40m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 7,00m Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hier: = Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Höhe baulicher Anlagen	

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**1.1 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.  
Im Plangebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Im Plangebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
Im Plangebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.  
Im Plangebiet entspricht für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,00 m.

**1.2 Grundflächenzahl**  
Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

**1.3 Zahl der Wohnungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von bis zu 3 m zur Straße "Grüner Weg" und zur Straße "Am Hang" Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**  
**1.5.1 Begrünung der Baugrundstücke**  
Je Wohnbaugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Baumliste:**
- |                 |              |                    |               |
|-----------------|--------------|--------------------|---------------|
| Acer campestre  | Feldahorn    | Prunus avium       | Vogelkirsche  |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle  | Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Quercus robur   | Stieleiche   | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |                    |               |
- Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

**2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)**

**2.1 Gartengestaltung**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

**2.2 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.

**2.3 Freileitungen**  
Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer", genehmigt am 04.03.1976, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer", rechtskräftig seit dem 15.04.1982, außer Kraft.

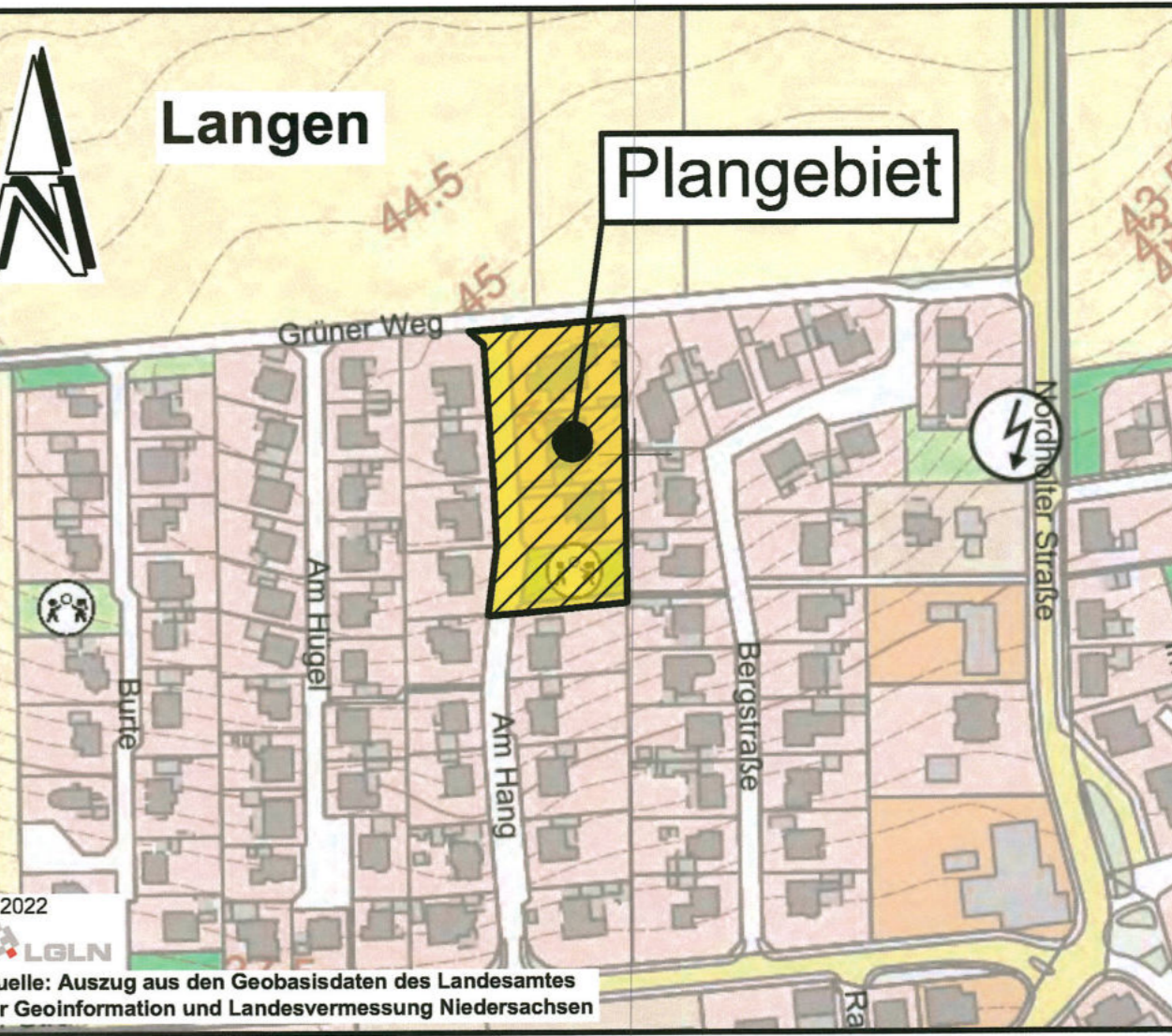
**3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).  
Bodenfunde und Fundstellen 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).  
Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist unzulässig.

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufl ohne Zähne) 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.

Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgenden Rufnummern: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

**3.3 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 2500



**Gemeinde Langen**  
Bawinkeler Straße 4  
49838 Langen

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**2. Änderung**  
**"Auf dem Langer"**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB