

✓

B e g r ü n d u n g

-.-.-.-.-

zum Bebauungsplan Nr. 5  
"Auf dem Langer" Teil II  
der Gemeinde Langen  
Landkreis Emsland

---

I. Veranlassung der Planaufstellung,  
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

=====

Langen ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lengerich.

Bisher wurden Baugebiete ausgewiesen, und zwar "Dorf Süd",  
genehmigt 17.9.1964, "Dorf Nord", genehmigt 1.4.1966 und  
"Auf dem Langer", genehmigt 4.3.1976.

Die in diesen Bebauungsplänen angewiesenen Grundstücksflächen  
sind inzwischen verkauft und bereits bebaut.

Ziel und Zweck des neuen Gebietes ist, für die Gemeinde Langen  
aufgrund ihrer Entwicklung weitere Baugrundstücke für die Ein-  
richtung von freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden auszu-  
weisen.

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde aus dem  
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich entwickelt. Die  
Beschlußfassung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der  
Samtgemeinde erfolgte in der Sitzung vom 12.3.1981. Die Geneh-  
migung durch die Bezirksregierung Weser Ems am 5.8.1981 wurde  
ortsüblich bekanntgemacht.

Im einzelnen wird auf den Bebauungsvorschlag vom *27.10.1981*  
hingewiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Das geplante Baugebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Langen, nördlich der K 325. Der Abstand vom Baugebiet zur Kirche betr. ca. 300 m und zur vorhandenen vierklassigen Grundschule ca. 350 m. Gegenüber des Baugebietes, südlich der K 325, befinden sich das Gemeindezentrum mit Jugendheim, Sporthalle und Sportstätten.

Das Baugebiet soll in unmittelbarem Anschluß an die vorhandene Bebauung der Baugebiete "Dorf Nord", Bebauungsplan Nr. 3 und "Auf dem Langer", Bebauungsplan Nr. 4 erfolgen und ist somit als eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung anzusehen und fügt sich nahtlos in das Ortsbild der Gemeinde ein (s. beigef. Übersichtsplan).

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Flächennutzungsplan festgesetzt. In diesem Baugebiet sind Plätze für 22 Wohnhäuser ausgewiesen (s. Bebauungsvorschlag).

#### Gestalterische und textliche Festsetzungen

Auf der Rechtsgrundlage der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19.6.1978 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 560) sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auch gestalterische und textliche Festsetzungen vorgenommen. Dabei wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Baugebiet "Auf dem Langer" Nr. 4 und "Dorf Nord" für Wohngebäude das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigungen sind auf den individuellen Gestaltungsspielraum der Bauinteressenten von  $38^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  festgelegt. Nur bei Garagen und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Wohngebäude und Garagen sind in Verblindbauweise zu erstellen, da in den vorgenannten Baugebieten und im ges. Dorfkern nur Häuser in Verblindbauweise stehen. Um diesen Charakter zu erhalten, wurde auch für das neue Baugebiet "Auf dem Langer" Teil II die Verblindbauweise festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind als Einzelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise zu erstellen. Die Gebäude sollen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Hier soll besonderer Wert darauf gelegt werden, daß charakteristische Einfamilienwohnhaus zu erhalten.

Im Bebauungsplan ist jeweils die Stellung der baulichen Anlagen mit Firstrichtung festgelegt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde Langen sind von den Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen, um jeweils  $90^{\circ}$  zur festgesetzten Stellung, Ausnahmen zulässig, § 31, Abs. 1, BBauG. Diese Ausnahme trifft nicht zu im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, westlich der Planstraße, wo eine zwingende, gestaffelte Festsetzung vorgesehen ist. Bei der Einfahrt in das Baugebiet wird dadurch eine gelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Sockelhöhe soll max. 80 cm mittig Gebäude nicht überschreiten, da das Gelände Hanglage zur Kreisstraße 325 hat.

#### Landwirtschaftliche Belange

Das im Geltungsbereich liegende zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche gewesen. Westlich angrenzend befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Die Gemeinde wird bei allen Rechtsvorgängen (Bodenverkehr, Bauanträge) die Antragsteller und Bauinteressenten darauf hinweisen, daß zeitweise im Baugebiet mit bestimmten landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen sein wird. Dadurch soll sich niemand später darauf berufen können, daß er auf diese Beeinträchtigungen nicht rechtzeitig hingewiesen worden sei. Von seiner eigenen Entscheidung wird es somit abhängen, ob er ggfls. im Baugebiet ein Grundstück erwirbt bzw. ein Wohnhaus baut oder nicht.

Gegen Immissionen ist eine ca. 5,00 m breite Schutzbepflanzung vorgesehen.

## II. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet liegt an der K 325. Da die Baugebiete "Dorf Nord" und "Auf dem Langer" Nr. 4 sowie das Gemeindezentrum eine direkte Zuwegung haben, ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Zuwegung von der K 325 nicht geplant. Die Hauptzuwegung erfolgt über die Gemeindestraße "Grüner Weg", die im Norden des Baugebietes verläuft und in östlicher Richtung auf die K 322 führt.

Im Baugebiet ist nur eine geringe Immissionsbelastung von der K 325 zu erwarten, da es im geschlossenen Ortskern liegt. Gegen Immissionsbelastungen ist zur K 325 eine 5,00 m breite Schutzbepflanzung aus gemischten Laub- und Nadelhölzern zu Lärmsicherung ausgewiesen.

Die Breite der Anliegerstraße mit Wendeplatz, die durch das Baugebiet führt, soll 7,00 m betragen, einschl. Gehwege. Innerhalb dieser Breite werden Parkspuren von 2,50 m Breite entlang der Planstraße für evtl. öffentlichen Bedarf farblich markiert. Ferner sind Fuß- und Rettungswege zur K 325 und zum vorh. Spielplatz im Baugebiet "Auf dem Langer" Nr. 4 geplant.

Diese Anliegerstraße soll als Spielstraße mit eingebauten Schikanen durch Grünflächen ausgebaut werden, um ein verkehrsberuhigendes Gebiet zu erzielen.

## III. Die ver- und entsprungstechnische Erschließung des Baugebietes

### Wasserversorgung

Das neue Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Landkreis Lingen" angeschlossen.

### Löschwasserversorgung

Der Brand- und Feuerschutz in der Gemeinde Langen wird von der Freiwilligen Feuerwehr Langen und den Wehren der Samtgemeinde Lengerich durchgeführt.

### Hydranten

Löschwasser wird aus dem vom Wasserbeschaffungsverband angelegten Hydranten entnommen.

### Abwasserbeseitigung

Die einzelnen Baugrundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Lengerich angeschlossen. Die gesammelten Abwässer werden durch die vorh. Leitungen dem Klärwerk Lengerich zugeführt.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in die bereits vorh. Regenwasserkanalisation der K 325 eingeleitet, das Oberflächenwasser der baulichen Anlagen auf dem Grundstück versickert.

### Müllbeseitigung

Die Gemeinde Langen ist an die Kreismüllbeseitigung angeschlossen. Der anfallende Müll, einschließlich Sperrmüll wird entsprechend der zentralen Mülldeponie des Landkreises zugeführt. Für Bauschutt und Gartenabfälle steht eine Mülldeponie in der Mitgliedsgemeinde Lengerich zu Verfügung.

### Elektrizitätsversorgung

Das Baugebiet liegt im Versorgungsbereich der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW). Notwendige Anlagen werden von der VEW so ausgebaut, daß die Versorgung als sichergestellt bezeichnet werden kann. Eine Umspannstelle ist in Absprache zwischen der Gemeinde und der VEW festgelegt.

IV. Ausnutzung des Planungsgeländes

Gesamtfläche des Bebauungsgebietes	ca. 15.000,00 DM	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.000,00 DM	"
Nettobauland	ca. 13.000,00 DM	"
davon bebaute Flächen 13.000 x 0,4 =	ca. 5.200,00 DM	"
Unbebaute Flächen	ca. 7.800,00 DM	"

Geplant sind 22 Wohnhäuser. Bei einer Belegungsdichte von ca. 4 Personen pro Haus würden in diesem Baugebiet ca. 88 weitere Einwohner wohnen können.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist für dieses Baugebiet nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Langer" ist ein Spielplatz vorhanden, - im Bebauungsplan ausgewiesen -. Dieser Spielplatz soll auch vom neuen Baugebiet benutzt werden. Ferner ist der Spielplatz für das Baugebiet Nr. 3 "Dorf Nord" ausgewiesen.

Erforderliche Größe des Kinderspielplatzes:

Nr. 3 "Dorf Nord"	GFZ	
Netto Bauland	31.000 qm x 0,4 =	12.400,00 qm
Nr. 4 "Auf dem Langer"		
Netto Bauland	16.000 qm x 0,5 =	8.000,00 qm
Nr. 5 "Auf dem Langer" Teil II		
Netto Bauland	13.000 qm x 0,5 =	<u>6.500,00 qm</u>
		26.900,00 qm
	26.900,00 x 2 % =	538,00 qm
vorh. Spielplatzgröße	=	677,00 qm

V. Bodenordnende Maßnahmen

Die für den Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist Eigentum der Gemeinde Langen.

Mit der Vermessung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Grundstücksflächen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücksflächen (von der Gemeinde) werden als Eigentumsflächen an die Bauinteressenten von der Gemeinde verkauft. Wege- und Grünflächen bleiben Eigentum der Gemeinde.

Eine Bebauung kann erfolgen, wenn alle Erschließungseinrichtungen vorhanden sind.

Sollten bei geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.78, meldepflichtig.

Die Gemeinde wird die Bauinteressenten in geeigneter Form darauf hinweisen.

VI. Kosten der vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahme  
=====

Herstellung der Straßen	80.000,00 DM
Herstellung der Kanalisation	<u>40.000,00 DM</u>
	120.000,00 DM
	=====

VII. Finanzierung der Kosten  
=====

Die Finanzierung der entstehenden Gemeinkosten wird aus den Mitteln des Vermögenshaushaltes der Gemeinde Langen bestritten. Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten betr. 10 %. Der Rest wird durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen durch die Bauinteressenten bezahlt.

Nachteilige Auswirkungen nach § 13 a BBauG. sind bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 16.12.1981 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 a (6) BBauG anerkannt.

Langen, den 19.05.1982

Langen (Landkreis Emsland)

Bürgermeister

*Köhne*



Ratsmitglied

*W. Lauenberg*

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Langer" II. Teil in der Zeit vom 01.02.82 bis 05.03.82 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegt.

Langen, den 19.05.1982

Bürgermeister

*Köhne*



Der Rat der Gemeinde Langen (Landkreis Emsland) hat am 20.04.1982 diese Begründung beschlossen.

Langen, den 19.05.1982

Langen (Landkreis Emsland)

Bürgermeister

*Köhne*



Ratsmitglied

*W. Lauenberg*



Hat vorgelegen  
28. Juli 1982

Meppen, den  
Landkreis Emsland  
DER OBERKREISDIREKTOR

Auftrage: