



BEGRÜNDUNG

FÜR DEN

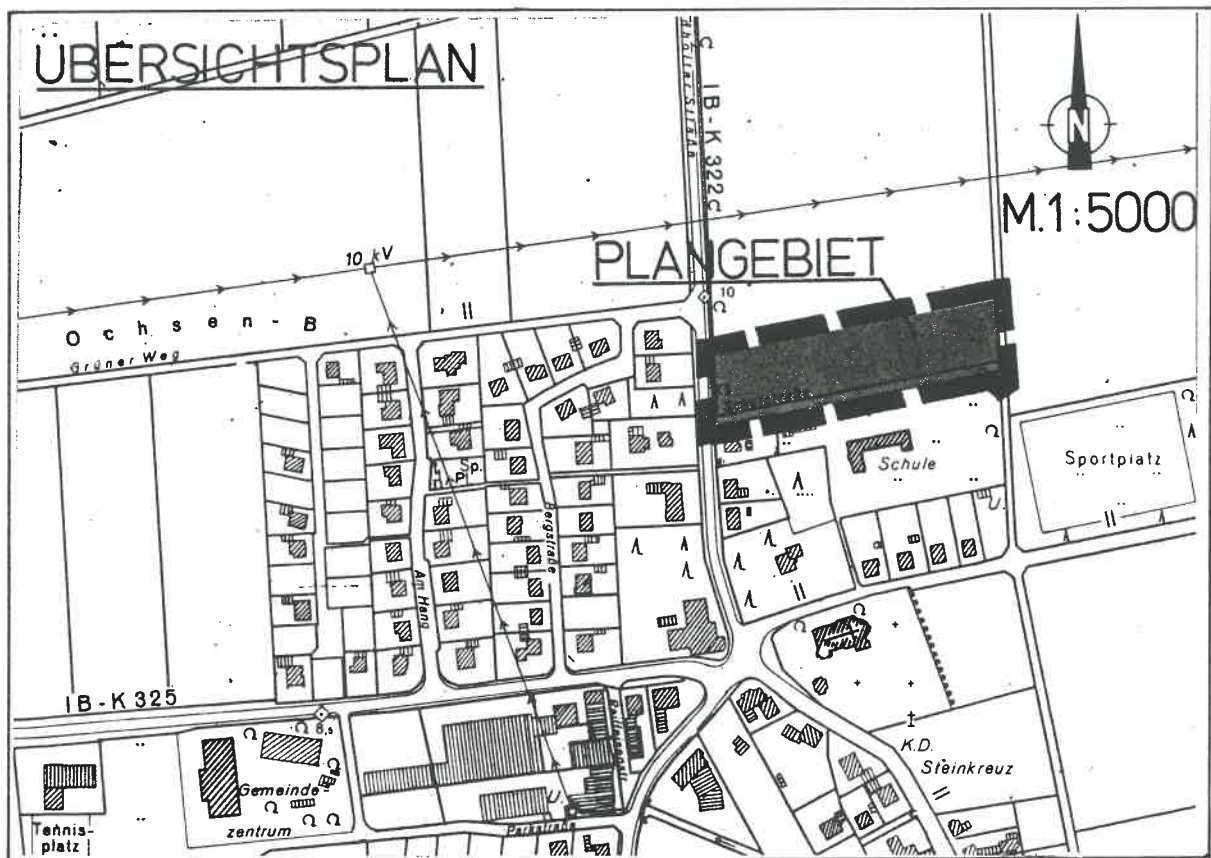
BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE“

DER GEMEINDE LANGEN

LANDKREIS EMSLAND

URSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STADTEBAU · BAULEITPLANUNG · LANDESPFLEGE · GRÜNPLANUNG

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 9
Bezeichnung: 'Nördlich der Schulstraße'
der Gemeinde **Langen**
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Gemeinde Langen und umfaßt die Flurstücke 95/1 und 93/2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Südgrenze des Flurstückes 95/2, |
| im Osten | durch die Westgrenze des Flurstückes 96, (Wegeparzelle), |
| im Süden | durch die Nordgrenzen der Flurstücke 92/2, 93/1 und 93/3, |
| im Westen | durch die Ostgrenze des Flurstückes 11/4 und 94 der Kreisstraße 322. |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 23, Gemarkung Langen.

Der Bebauungsplan wurde auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1 : 1.00 gezeichnet.

2. Planungserfordernis

Die in der Gemeinde Langen ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im wesentlichen bebaut, bzw. vergeben. Damit wird erforderlich, neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

Die Gemeinde Langen weist nur Bauflächen aus, die vorher in ihrem Besitz bzw. ihre Verfügung übergegangen sind. Dadurch ist es möglich, die Vergabe zu steuern. Das bewirkt, daß die Gemeinde die Eigenentwicklung durch Bevorzugung von Ortsansässigen sichern und die Preisentwicklung lenken kann.

Darüber hinaus hat sie eine gute Übersicht über noch freie unbebaute Grundstücke. Sie hat damit die Möglichkeit gezielt und rechtzeitig die erforderlichen neuen Bauflächen auszuweisen und einer Verwirklichung zuzuführen.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis liegt vor.

In der Gemeinde Langen besteht ein Bedarf an Wohngrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung. Sie ergibt sich aus dem Wachstum (Geburtenüberschuß) sowie der Umstrukturierung der Wohnflächen mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Dabei ist die Gemeinde Langen bemüht, Neubauf Flächen nur im engen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung der Verwirklichung zuzuführen.

Die Wohnbauflächen der Gemeinde Langen liegen vorwiegend nördlich des Ortskernes am Ochsen-Berg. Ein älterer Ansatz befindet sich auch im Osten der Altbebauung.

Die Gemeinde Langen ist landwirtschaftlich strukturiert. Die vorhandenen Gewerbebetriebe dienen der Produktion und dem Handel mit Gütern, die in der Landwirtschaft produziert oder benötigt werden. Die landwirtschaftlichen Höfe liegen im alten Ortskern bzw. in einer Streulage um diesen herum.

Bei der städtebaulichen Entwicklung ist daher auf diese Grundstruktur Rücksicht zu nehmen. Wohnbauflächen können daher nur dort angesiedelt werden, wo keine landwirtschaftlichen Betriebe - insbesondere keine mit Intensivtierhaltung - vorhanden sind. Das ist hier nördlich des Ortskernes der Fall.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat zum Flächennutzungsplan eine 9. Änderung durchgeführt, die für diesen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vorsieht. (Teilfläche 9.02)

Aus dieser Wohnbaufläche (W) entwickelt dieser Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

4. Beschreibung des Zustandes

Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Raum. Es grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche, im Westen an die Kreisstraße 322 und im Süden an vorhandene Bebauung an. Hier stehen zwei Wohngebäude und die Schule von Langen.

Im Süden des Plangebietes liegt eine zum Teil asphaltierte Straße (Schulstraße). Die Schulstraße umfaßt 2/3 des Flurstücks 93/2. Der Rest des Flurstückes ist ein unbefestigter Weg.

Auf dem Flurstück 95/1 befand sich am Tag der Bestandsaufnahme ein frisch gepflügter Acker. Großgrün, wie Bäume und Sträucher wurden im gesamten Planungsgebiet nicht vorgefunden.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch leicht hügelige Eschböden bestimmt. Es steigt innerhalb des Plangebietes von Süden nach Norden rund einen Meter an.

Die Lage der Fläche ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

5. Planungsabsichten

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird der Ortsrand in Richtung Norden erweitert und geschlossen. Die vorhandene Wohnbebauung wird somit nach Norden hin erweitert.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen hat sich in Langen vorwiegend nördlich des Ortskernes vollzogen.

Dabei lagen diese Flächen zunächst westlich der K 322 (Nordholter Straße) und nördlich der K 325 (Bawinkeler Straße).

Östlich der Nordholter Straße liegen die Kirche, die Schule und die Sportanlagen. Damit sind wesentliche Teile der gemeindlichen Infrastruktur auf dieser Straßenseite vorhanden.

Die Gemeinde Langen ist landwirtschaftlich strukturiert. In unmittelbarer Nähe liegen aber keine Betriebe mit Intensivtierhaltung. Die im Plan erfaßte Fläche bietet sich daher aus der gesamten städtebaulichen Situation an.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO in eingeschossiger, offener Bauweise fest.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht den Planungsabsichten am besten, da dieser Gebietstyp Entwicklungen und Nutzungen ermöglicht, die am Rande des Ortskernes städtebaulich erwünscht sind.

Die offene eingeschossige Bebauung ist nicht nur ortsüblich, sondern entspricht der vorherrschenden Bauweise in den ländlichen Gemeinden des Emslandes.

Die geplante Bebauung und Nutzung fügt sich daher in das Ortsbild ein.

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden, wenn auch im allgemeinen diese Werte nicht ausgenutzt werden, so stellen sie einen Höchstwert dar, der auch bei einer Doppelhausbebauung auf kleinen Grundstücken gute Möglichkeiten der Ausnutzung bietet.

Der überbaubare Bereich deckt den wesentlichen Teil der Grundstücksflächen ab. Der Abstand der Baugrenze zu den Pflanzflächen im Norden und Osten beträgt 3 m, im Westen wird der Abstand der Baugrenze zur Pflanzfläche bestimmt durch den Abstand von 20 m, der von der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße gemessen wird. Der Abstand zur Erschließungsstraße beträgt 5 m.

Der 5 m tiefe Abstand soll dieser Bebauung zur Südseite die Möglichkeit einer optimalen Belichtung und die Anlegung von ausreichendem Vorgartenraum bieten.

Die überbaubaren Bereiche werden insgesamt durch Baugrenzen abgeschlossen, so daß Vor- und Rücksprünge innerhalb der überbaubaren Bereiche möglich sind und dadurch eine aufgelockerte Stellung erfolgen kann, die auch die Besonnung ausreichend berücksichtigt.

Die Stellung der baulichen Anlagen im Wohngebiet wird parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Um eine optimale Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und auch das Siedlungsbild aufzulockern, wird die Ausnahme um 90° von der Stellung der baulichen Anlagen durch textliche Festsetzungen aufgenommen. Eine gänzliche Freigabe wird aber vermieden, um Schrägstellungen auf den relativ kleinen Grundstücken zu vermeiden und damit eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Eine weitere Ausnahme wird von der Zahl der Vollgeschosse gegeben. Hier kann ein Vollgeschöß im Dachgeschöß zugelassen werden.

Der Bebauungsplan hat keine gestalterischen Festsetzungen zum Inhalt. Es ist daher möglich, daß bei Gebäuden mit steileren Dächern und entsprechender Tiefe Vollgeschosse im Dachgeschöß im Sinne des § 2 (4) der NBauO entstehen.

Da diese Gebäudetypen ortsüblich sind und darüberhinaus eine gute Ausnutzungsmöglichkeit bieten, wird die Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan weist ausschließlich öffentliche Grünflächen als anzulegende Bepflanzung aus. Das Gebiet wird nach Westen, Norden und Osten durch Heckenanpflanzungen zur freien Landschaft hin, bzw. zur Straße hin, abgeschirmt. Die Flächen entlang der Kreisstraße sowie der Gemeindestraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Heckenpflanzungen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild und als Sichtschutz. Darüber hinaus sollen sie den Eingriff minimieren und einen gewissen Ausgleich im Gebiet schaffen. Die Freiflächen werden in einem Wohngebiet gärtnerisch angelegt. In Verbindung mit der offenen Bauweise erfolgt eine Durchgrünung. Sie wiederum schafft eine Vernetzung mit den umliegenden Flächen.

Nähere Einzelheiten der Bepflanzung erläutert der Grünordnungsplan, der einschließlich des Erläuterungsberichtes Bestandteil dieser Begründung ist.

7. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches					
	Bruttobauland	0,889 ha	=	100	%
öffentliche Verkehrsfläche	0,120 ha		=	13,50	%
öffentliche Grünfläche	0,120 ha		=	13,50	%
	Nettobauland	0,649 ha	=	73,00	%

ausgewiesen als WA-Gebiet

Gebiet Geschoß	Größe m ²	GRZ	max.überb. Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.	erf. KSpPl-F1
WA	6.490	0,4	2.596	0,5	3.245	65
=====						

Gemäß dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz zu erstellen, das bedeutet für den Planbereich 65 m².

Aufgrund der Struktur und der geringen Größe des Gebietes wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Bei der offenen Bebauung stehen ausreichende Freiflächen zum Spielen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Im Sinne des § 5 des NSpPG kann auf die Anlage von Kinderspielplätzen verzichtet werden, wenn und soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere gleichwertige Art entsprochen wird. Das ist hier der Fall. Einmal bieten die Hausgärten, zum anderen der im Süden gelegene Schulhof ausreichende Freiflächen zum Spielen. Darüber hinaus liegt im Südosten des Gebietes, innerhalb des zulässigen Einzugsbereiches, der Sportplatz.

Versiegelungsbilanz

max. zu überbauende Fläche	2.596 m ²
Verkehrsfläche	<u>1.200 m²</u>
max. zu versiegelnde Fläche	3.796 m ²
davon sind bereits durch die asphaltierte Straße versiegelt	<u>696 m²</u>
max. neu zu versiegelnde Fläche	<u>3.100 m²</u>

Berechnung der Dichte

geplante Grundstücke	8
geplante Wohngebäude	8
geplante Wohneinheiten	10
Zahl der Einwohner	30
Bruttodichte	34 EW/ha
Nettodichte	46 EW/ha

8. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 9 schließt sich an die Kreisstraße 322 an. Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Schulstraße, die in Richtung Osten erweitert und ausgebaut werden muß.

Die Breite der Schulstraße beträgt 6 m. Sie dient zugleich als Verbindung der Kreisstraße 322 (Ostholter Straße) und dem Gemeindeweg, der das Wohnbaugebiet im Osten begrenzt.

9. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation ist im Bereich der Gemeindestraßen vorhanden. Zur Erschließung der geplanten Wohnbaugebiete müssen diese vorhandenen Kanalisationen ausgebaut und erweitert werden.

Für die Trink- und Brauchwasserversorgung gilt das gleiche wie vor. Die Gemeinde Langen gehört zum Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Lingen'.

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Grumsmühlen. Die Gebietsgrenzen sind noch nicht endgültig festgelegt. Die Schutzbestimmungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten.

10. Beseitigung der Gartenabfallstoffe

Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland

11. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Ermittlung betragen die Kosten der Erschließung, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

- a. Straßenfläche einschließlich Beleuchtung und Entwässerung
ca. 800 m² x 75 = 60.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 6.000,-- DM
- b. Schmutzwasserkanalisation
ca. 100 lfm x 280 = 28.000,-- DM
Haushalt der Samtgemeinde
- c. Regenwasserkanal
ca. 180 lfm x 220 = 39.600,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 19.600,-- DM
- d. Trinkwasserleitung
ca. 100 lfm x 90 = 9.000,-- DM
Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes
- e. Grünflächen
1.200 m² = 22.500,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10% 2.250,-- DM

Der Gemeinde Langen voraussichtlich entstehende
Gesamtkosten ca. 27.850,-- DM
=====

Zur Verwirklichung sind vorgesehen
im Haushaltsjahr 1993 100.000,-- DM
im Haushaltsjahr 19 DM

12. Lärmimmissionen

Eine Lärmimmissionsermittlung wird erforderlich, da die Fläche an die Kreisstraße 322 einseitig angrenzt.

Bei der Schallquelle handelt es sich somit um Straßenverkehr, in diesem Fall um fließenden Verkehr innerhalb einer geschlossenen Ortschaft mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt 1.100 KFZ pro d.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen angewandt.

Bei einer mittleren Tagesstundenbelastung von 66 KFZ pro Stunde und einer Entfernung von 25 m zur Schallquelle beträgt der mittlere Schallpegel 56 dB (A) am Tag zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr.

Bei einer mittleren Nachtstundenbelastung von 9 KFZ pro Stunde und einer Entfernung von 25 m zur Schallquelle beträgt der mittlere Schallpegel 46 dB (A) in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr.

Die im Beiblatt der DIN 18005 Teil I aufgeführten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet, tags 55 dB und nachts 45 dB, werden damit um jeweils 1 dB überschritten.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da diese Überschreitung geringfügig ist und nur für das erste Gebäude an der K 322 gilt. Durch die heute üblichen Fenster wird eine ausreichende Schalldämmung für die Innenräume erreicht. Auf der Terasse kann durch Errichtung eines Sichtschutzes ein gewisser Lärmschutz erreicht werden.

Auch durch die geplante Eingrünung zwischen der Bebauung und der Straße wird später eine gewisse Schallimmissionsminderung eintreten. Sie wird aber nicht in der Berechnung berücksichtigt.

13. Abwägung

a) Raumordnung

Der Planbereich liegt am Rande eines für die Wassergewinnung besonders wichtigem Wasservorkommen. Dieses ist vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Das bedeutet, daß hier keine verunreinigenden, belastenden Oberflächenwässer versickern dürfen. Darüber hinaus sind beim Bau der Schmutzwasserkanalisation die besondere Situation zu beachten.

Andererseits sollte soviel wie möglich unbelastetes Oberflächenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken versickert werden, um dem Grundwasser dieses zuzuführen.

b) Landwirtschaft

Die in Anspruch zu nehmende Fläche wird zur Zeit beackert. Sie wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch den Verkauf der Fläche ist es dem Landwirt möglich, neue Flächen zu erwerben bzw. andere Investitionen zu tätigen, die seinen Bestand sichern. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

c) Sportplatz

Rund 50 m südöstlich der Geltungsbereichsgrenze liegt der Sportplatz der Gemeinde. Der Spielfeldrand hat einen Abstand von rd. 60 m zum überbaubaren Bereich des ersten Grundstückes an der Südostecke.

Nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 soll der Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Gebäude 55 dB (A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB (A) innerhalb der Ruhezeiten betragen. Nachts sind 40 dB (A) einzuhalten. Ein Nachtbetrieb (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) findet auf dem Sportplatz nicht statt.

Die Ruhezeit von 13⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur dann zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an diesen Tagen in der Zeit von 9⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr 4 Stunden und mehr beträgt. Dieses ist hier aufgrund der geringen Größe der Anlage und der begrenzten Anzahl der Mannschaften im Verein nicht der Fall.

Damit kann als Orientierungswert 55 dB (A) zugrunde gelegt werden.

Es handelt sich hier um einen Sportplatz 'um die Ecke', der dem Sport und der Freizeit dient.

Nach der novellierten Baunutzungsverordnung sind solche Anlagen auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 (2) Absatz 3 BauNVO) unter bestimmten Bedingungen zulässig.

In einer 'Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen' hat der TÜV Norddeutschland folgende Abstandsparameter und Isophone ermittelt.

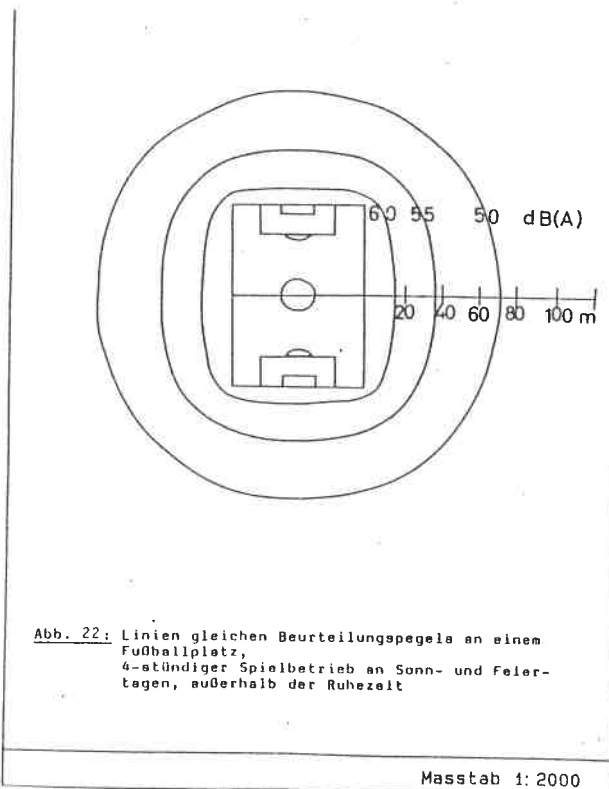


Abb. 22: Linien gleichen Beurteilungspegels an einem Fußballplatz, 4-stündiger Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen, außerhalb der Ruhezeit

Danach liegt die Grenze des Bebauungsplanes innerhalb des Bereiches zwischen 50 und 55 dB (A). Dabei ist die 'Abflachung' im Eckbereich noch nicht berücksichtigt worden.

Der Verkehr zum Sportplatz erfolgt über die Rutener Straße. Er belastet das Wohngebiet nicht.

14. Hinweis

- a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

- b) Brandschutz
Das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten / Löschwasserversorgung' ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

15. Altlasten

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche ist ein Eschboden, der landwirtschaftlich genutzt wurde.

Abgrabungen und Auffüllung mit Schutt, Müll oder sonstigen Depo-
nienmaterial fanden nicht statt.

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
4500 Osnabrück



- Hütker -

Gemeinde Langen, den 30.11.1992

stv. - Bürgermeister -



femeindedirektor



Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 9
'Nördlich der Schulstraße' gemäß § 10 BauGB vom 30.11.1992
zugrunde gelegen.

Gemeinde Langen, den 8.3.1993

- Bürgermeister -



Hat vorgelegen
Meppen, den 04. Juni 1993
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. H. H.' or similar.

