

**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. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

**1.4 Verkehrslärmschutz**  
Das Plangebiet ist im Osten durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 322 (Thuiner 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. Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A) entspricht das dem LPB IV. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, \text{res}}$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, \text{res}}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30
70 (LPB IV)	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile  $R'_{w, \text{ges}}$  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 Gebäuseite 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Baumliste:**

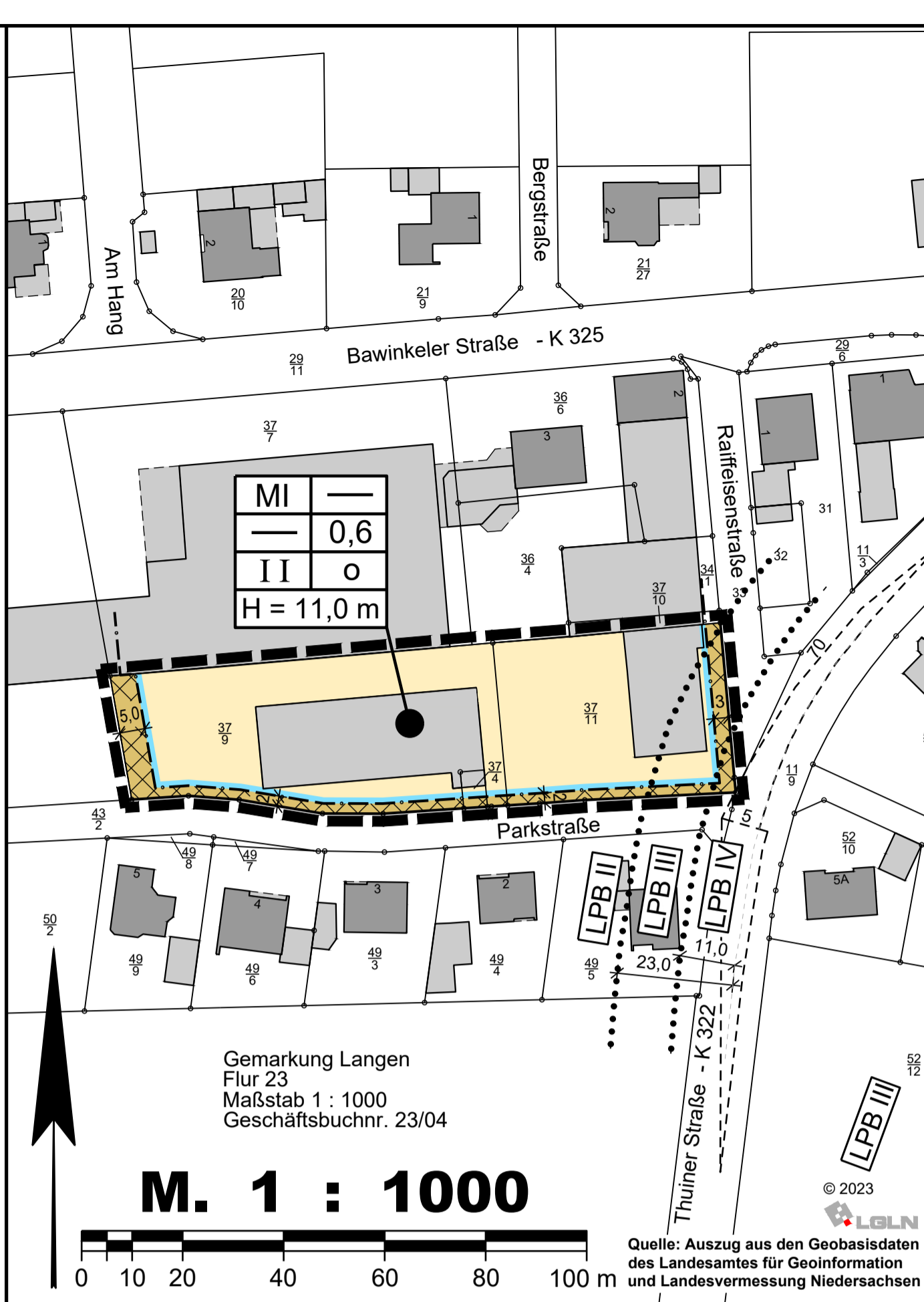
Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hochstämmige Obstbäume	(regionaltypische Sorten)

**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 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173

**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. 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.

Erfolgt die Bauflächenvorbereitung während der Brutzeit der Freiflächenbrüter oder eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

**3.5 Altlasten / Grundwassernutzung**

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

Konkrete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Altlastverdacht erfolgen nach Befund. Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde, dass eine Nutzung unbedenklich ist.

**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.

Langen, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

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

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

Langen, den .....  
.....  
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 .....  
.....

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am ..... 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.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Langen, den .....  
.....  
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 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langen, den .....  
.....  
Bürgermeister

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung in Kraft.

Langen, den .....  
.....  
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 : 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2023, 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 August 2023).  
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 .....  
**ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil**  
Siegel  
Geschäftsbuch Nr. 23 / 04  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

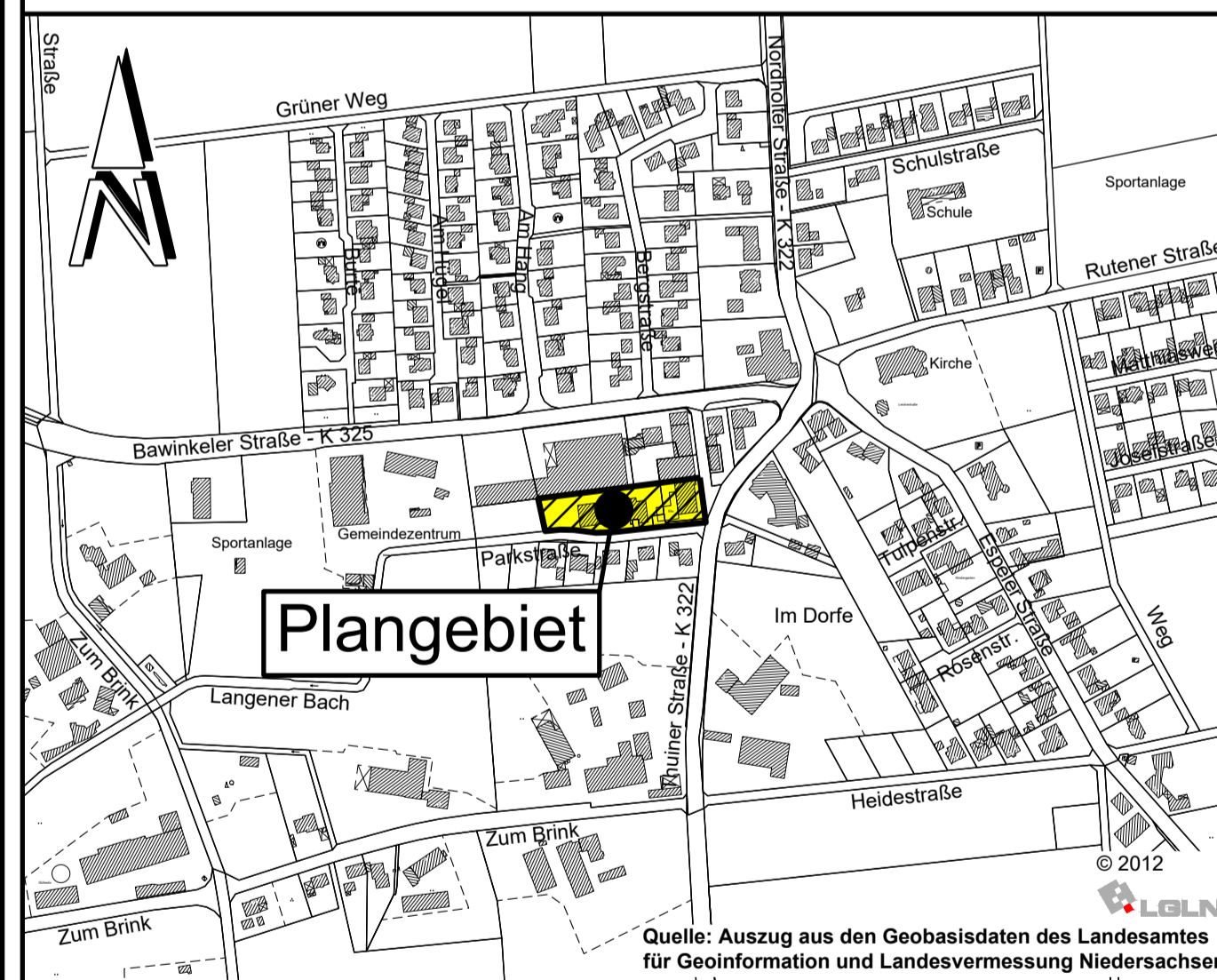
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 11,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Langen**  
Bawinkeler Straße 4  
49838 Langen

Stand: 09.10.2023

**Bebauungsplan Nr. 3**  
**4. Änderung**  
**" Dorf Nord Erweiterung "**

Mit örtlicher Bauvorschrift  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
**- Entwurf -**  
**- Auslegungsexemplar -**