

© 2022



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



Gemeinde Langen

Bawinkeler Straße 4

49838 Langen

Stand:
22.11.2022

Bebauungsplan Nr. 4

2. Änderung

" Auf dem Langer "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hier: **F+R** = Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

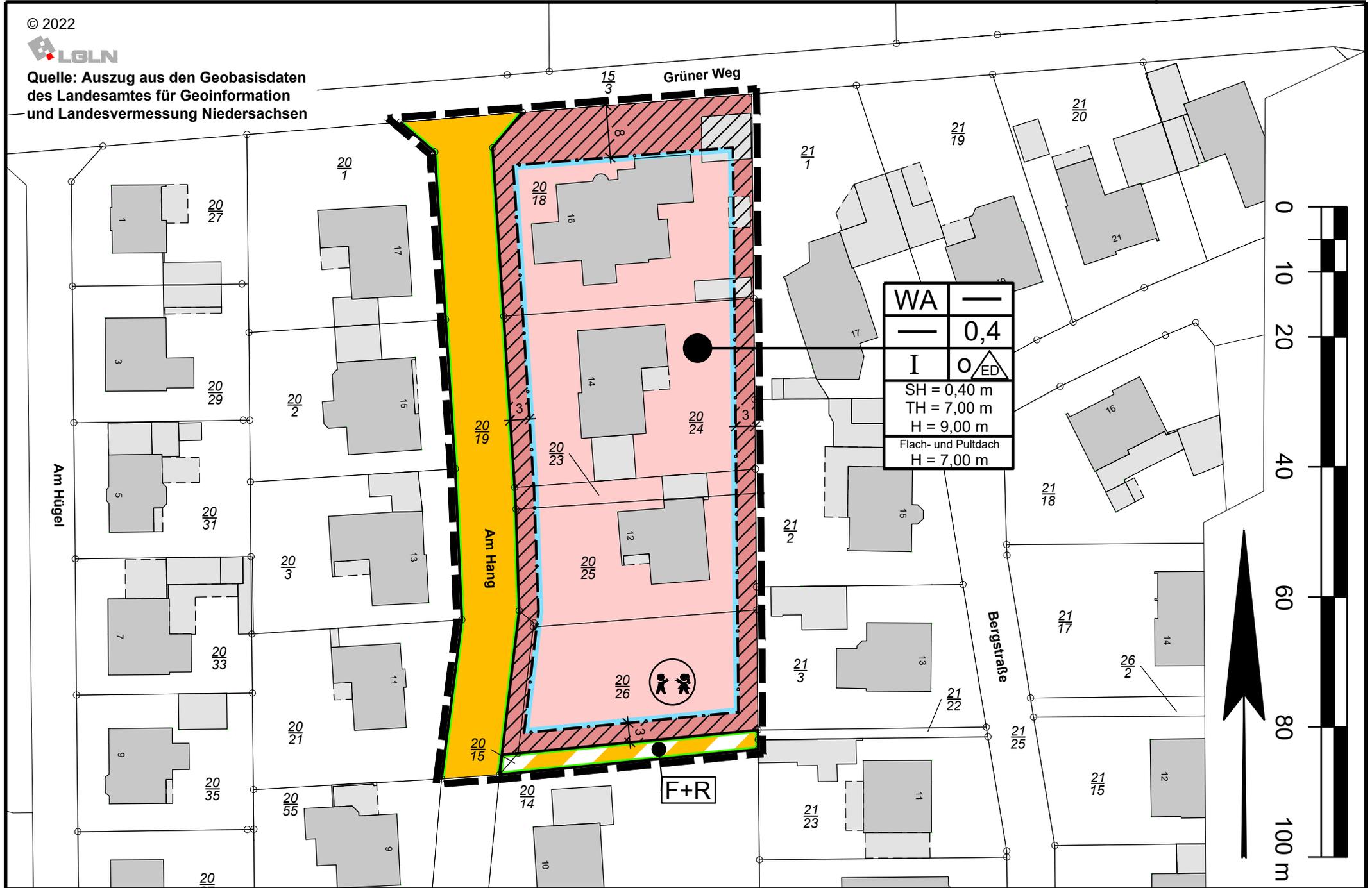
Füllschema der Nutzungsschablone:

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

© 2022



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



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 m² 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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.

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

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 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 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 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 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 bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4, 2. 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 : 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

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

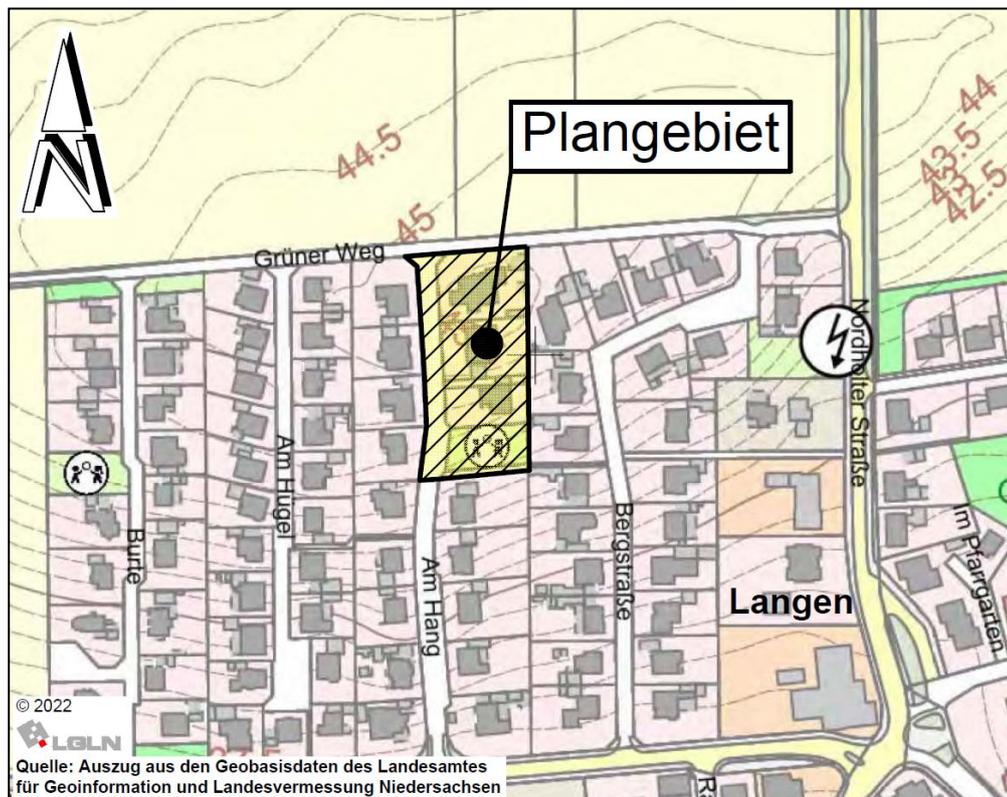
Siegel

Geschäftsbuch Nr. 22 / 6153
(Bitte bei Rückfragen angeben)

.....



Begründung
zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4
„Auf dem Langer“
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	8
3.4 BAUGRENZEN.....	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG	9
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO).....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
6 HINWEISE	12
7 VERFAHREN	14
8 ANLAGE	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf dem Langer“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Langen zwischen der nördlich verlaufenden Straße „Grüner Weg“ und der südlich verlaufenden Bawinkeler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die Straße „Am Hang“ mit den beidseitig dieser Straße angrenzenden Grundstücke und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst einen Teilbereich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und hat eine Größe von ca. 4.800 m²

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung ist der südliche Bereich der vorliegenden Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde jedoch mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch in Zukunft aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde Langen beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Kinderspielplatzes eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegender Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Diese Fläche soll daher aufgrund des vorliegenden Bedarfs als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der nördliche Bereich der vorliegenden 2. Änderung ist bisher bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wurden die nicht überbaubaren Bereiche seinerzeit so gewählt, dass entsprechende Sicherheitsabstände zu einer dieses Gebiet querenden Hochspannungsfreileitung eingehalten wurden. Diese Freileitung wurde jedoch bereits vor Jahren zurückgebaut. Mit der vorliegenden Planung soll daher im Bereich der ehemaligen Leitung entsprechend angepasst werden und als überbaubares allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Insgesamt entsteht damit in Verbindung mit dem überplanten Spielplatz ein durchgehender Bauteppich.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Mit der Änderung wird eine öffentliche Grünfläche überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt um die Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Zudem sollen Baugrenzen verlegt und somit bestehende Bauteppiche erweitert werden. Außerdem werden Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen getroffen.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 1.900 m² deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche dargestellt. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Kleinsiedlungsgebiet oder ein reines, ein allgemeines bzw. ein besonderes Wohngebiet entwickelt werden. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf dem Langer“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Langen zwischen der nördlich verlaufenden Straße „Grüner Weg“ und der südlich verlaufenden Bawinkeler Straße.

Die Flächen des Ursprungsplanes sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung ist die Bebauung des Gebietes durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst einen Teilbereich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes. Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Rasenfläche dar und ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der nördliche Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend bebaut.

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Grüner Weg“ begrenzt. Dahinter befinden sich Ackerflächen. Im Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 250 m befindet sich u. a. mit der Kirche und dem angrenzenden Friedhof der Ortskern der Gemeinde Langen. Dieser zentrale Bereich ist fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm

Mit der Nordholter Straße (K 322) und der Bawinkeler Straße (K 325) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in Abständen von ca. 150 m östlich bzw. südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und der dazwischenliegenden Bebauung sind durch diese Straßen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 m befinden sich gewerbliche Betriebe innerhalb der bebauten Ortslage von Langen. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Erweiterung des Bauteppichs ist jedoch so gewählt, dass neu ermöglichte Bebauung nicht näher an gewerbliche Betriebe heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im größeren Abstand mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Erweiterung des Bauteppichs liegt jedoch so,

dass neu ermöglichte Bebauung nicht näher an diese Betriebe heranrückt. Auswirkungen auf bestehende Tierhaltungsbetriebe aufgrund der Planung ergeben sich somit nicht. Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zu diesen Betrieben sind erhebliche landwirtschaftliche Immissionen im Plangebietsbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Wirtschaftsdünger sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung soll ein bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich überplant und dem angrenzend ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die Erweiterungsfläche übernommen. Zudem sollen bestehende Baugrenzen angepasst werden um den überbaubaren Bereich im Plangebiet zu vergrößern und so gleichzeitig einen durchgehenden Bauteppich zu erzeugen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung wurde zudem die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) für Hauptgebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wird ersatzlos aufgehoben um den Gestaltungsfreiraum für Bauwillige im Plangebiet zu verbessern.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Er wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert erhalten und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen und damit der Höchstwert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet. Somit liegt eine einheitliche Grundflächenzahl im Änderungsgebiet und im angrenzenden Bereich vor.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die im Plangebiet bestehende und die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe, wie auch im Ursprungsplan, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Ursprungsplan wurde zudem eine Geschossflächenzahl von 0.5 festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes erfolgten jedoch auf Grundlage der BauNVO 1962. Mit der Überleitung in die BauNVO 1990 ist die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt, im Gegensatz zur BauNVO 1962, die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Höhe baulicher Anlagen

Gleichzeitig werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine mögliche neue Bebauung sowohl an die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, sowie an die Bebauung in den jüngeren Wohngebieten und in den angrenzenden Siedlungsbereichen, orientiert.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt 9,0 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Damit kann eine Anpassung einer möglichen Neubebauung an die umliegend und besonders im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Die Gebäudestruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten ist durch eine offene Bauweise geprägt, die sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenfügt. Um die vorhandene Gebäudestruktur abzusichern wird für das vorliegende Plangebiet daher ebenfalls die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund und damit die Ein- und Zweifamilienhausstruktur bestehen bleibt, ist es nach Auffassung der Gemeinde zusätzlich erforderlich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig ist.

3.4 Baugrenzen

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die im Ursprungsplan und die mit der 1. Änderung des Ursprungsplanes festgesetzten Baugrenzen im nördlichen Teil des Plangebietes erweitert.

Im Ursprungsplan wurden die nicht überbaubaren Bereiche seinerzeit so gewählt, dass entsprechende Sicherheitsabstände zu der dieses Gebiet querenden Hochspannungsfreileitung eingehalten werden. Diese Freileitung wurde jedoch bereits vor Jahren zurückgebaut. Mit der vorliegenden Planung wird der nicht überbaubare Bereich im Bereich der Freileitung daher zurückgenommen und als überbaubares allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die neuen Baugrenzen verlaufen dann mit einer Tiefe von 3 m entlang der südlich und westlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Dadurch wird insbesondere eine ergänzende Bebauung auf Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung ermöglicht und so die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches gefördert.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Die Baugrenzen am nördlichen und am östlichen Plangebietsrand bleiben unverändert auf 8 m bzw. 3 m erhalten.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der Bebauung und

einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von bis zu 3 m zur Straße „Grüner Weg“ und zur Straße „Am Hang“ alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

3.5 Grünordnerische Festsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ Festsetzungen zu anzulegenden Baumbepflanzungen getroffen. Diese Anpflanzungen wurden jedoch nicht umgesetzt.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und insgesamt maximal 5 m² groß ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Oberflächenwasser

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, Einläufe) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass Parkplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden.

Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen daher ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein. Die unterirdische Verlegung mit Leitungen zur Stromversorgung, zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielfeld“ überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsfläche im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. Da damit im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten denen der umliegenden Flächen entsprechen und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen ergeben sich daher nicht.

Zudem werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine neue Bebauung an der im Plangebiet und angrenzend bestehenden Bebauung orientiert.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht, weil die zusätzlichen überbaubaren Bereiche innerhalb einer bestehenden festgesetzten bebauten Wohnsiedlung liegen und sich somit erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft außerhalb des Ursprungsplanes nicht ergeben.

Durch die Vergrößerung der Bauteppiche im Bereich des Plangebietes wird innerhalb der bisherigen nicht überbaubaren Flächen eine ergänzende Bebauung im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand des Siedlungsbereiches ermöglicht. Somit wird auch der Forderung des BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, entsprochen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4.800 m² großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 1.900 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde jedoch keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung von Flächen und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der

im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 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. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Erweiterung der überbaubaren Bereiche ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

Westlich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ wurde im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung eine Fläche eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese Fläche war für Besucher des Spielplatzes als PKW - Stellplatz angedacht. Mit der Überplanung der öffentlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet ist diese Fläche jedoch nicht mehr notwendig und wird daher ebenfalls überplant und in das allgemeine Wohngebiet mit einbezogen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude, enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die

Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

7 Verfahren

a) Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

b) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom bis öffentlich im Gemeindebüro Langen sowie im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

c) Satzungsbeschluss

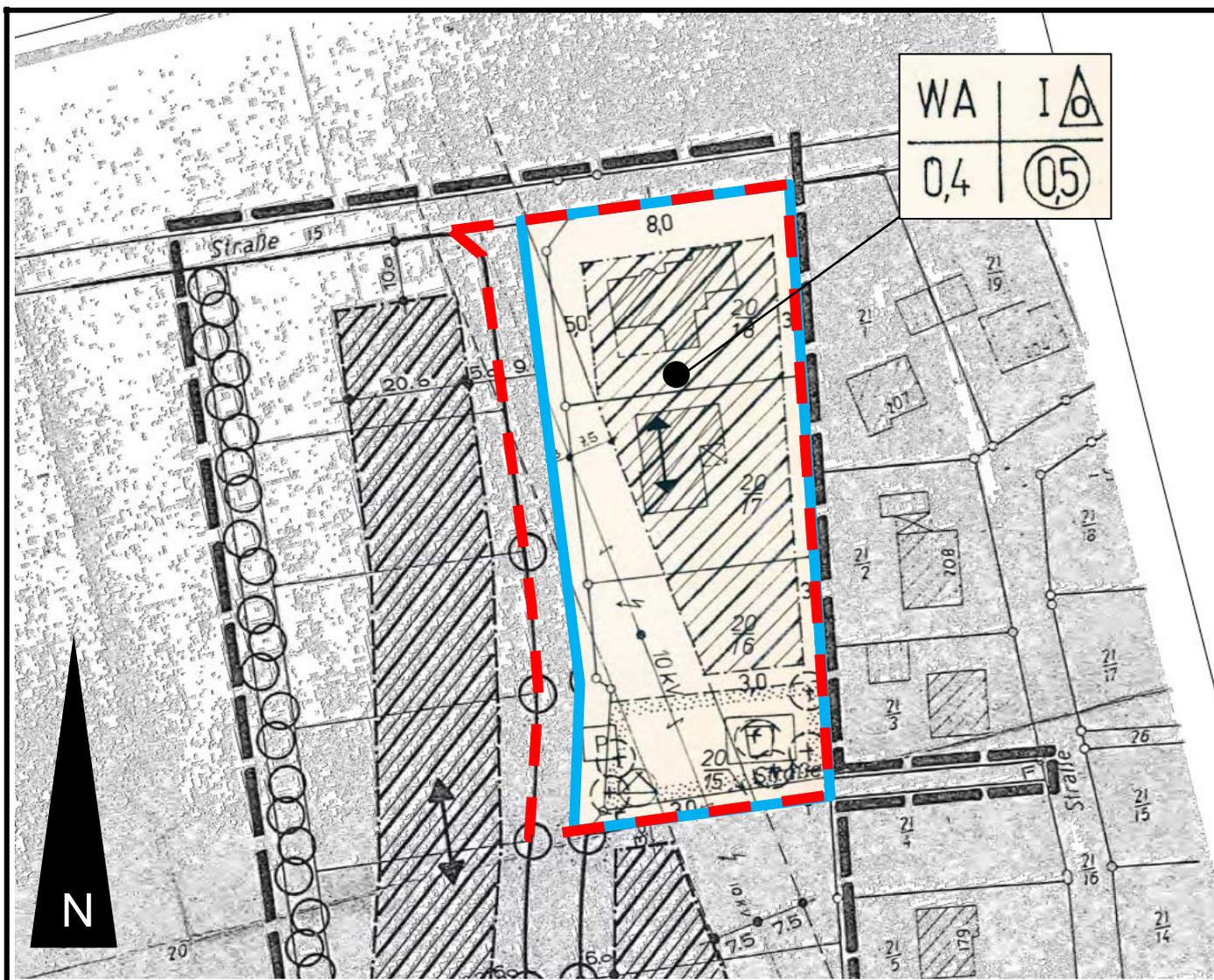
Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Langen, den

.....
Bürgermeister

8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen



WA	I	△
0,4		⊙

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und 1. Änd.:

WA allgemeines Wohngebiet
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse

⊙ Geschossflächenzahl

△ offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

öffentliche Grünfläche Spielplatz

öffentliche Parkfläche

10 KV – Leitung mit Schutzstreifen

anzulegende Baumbepflanzung (nicht umgesetzt)

Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Gemeinde Langen

**Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 4,
 2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen im
 Bebauungsplan Nr. 4 und
 der 1. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 4**

- unmaßstäblich -