

Landkreis Emsland
Gemeinde Niederlangen
Gemarkung Niederlangen
Flur 28 Maßstab 1:1000

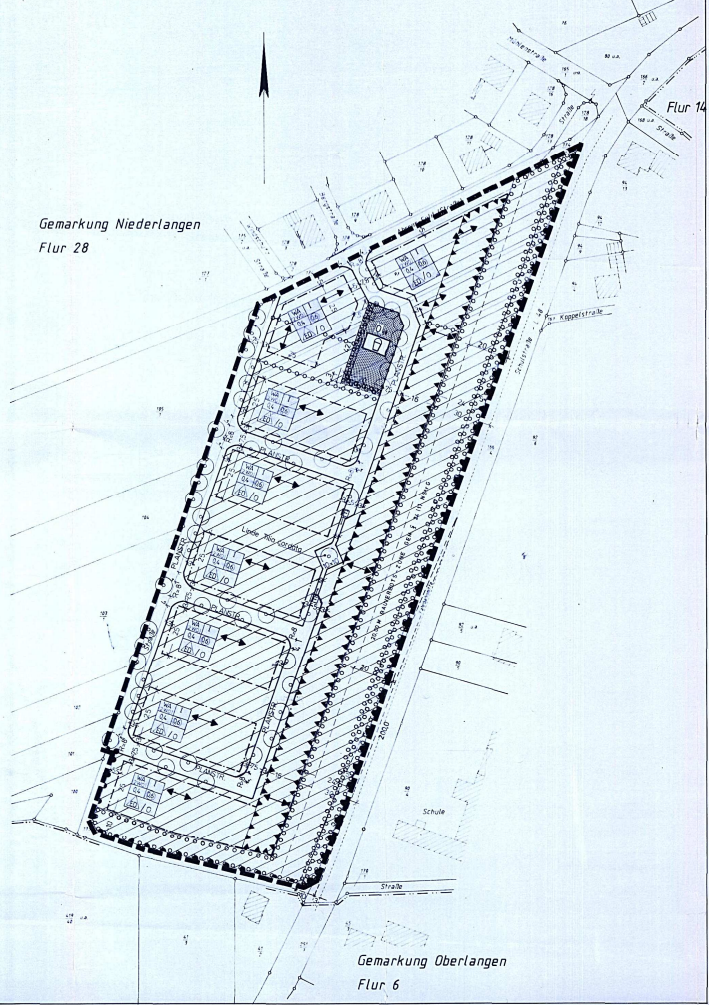
Geplante Flur: 28, 1/4, 1/2, 3/4, 1/8
Ortsamt Niederlangen
AZ 193283-6

Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen.

Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen.

Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen.

Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen. Die Maßstabsverhältnisse sind im Maßstab 1:1000 festzusetzen.



Gemarkung Niederlangen
Flur 28

Gemarkung Oberlangen
Flur 6

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES gemäß Planvz. 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB und §§ 1 - 11 BauVO)
- Alteinges. Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, § 16 BauVO)
- 1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschöflächenzahl
 - WA (ZWO) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauB)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 BauB u. §§ 22 + 23 BauVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - ←←← Firstrichtung der Hauptbaukörper
 - o-o-o-o Abgrenzung unterschiedl. Stellung baul. Anlagen
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauB)
- Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - FuB- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- FÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE und zur ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauB)
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Auffällender Einzelbaum
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauB)
 - Abgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauB)
- Nachrichtlicher Hinweis**
- Das dargestellte Siedlungsgebiet ist von jeder städtebaulichen Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm über dem Straßenniveau (ausgenommen sind die stehenden Hochstämme).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

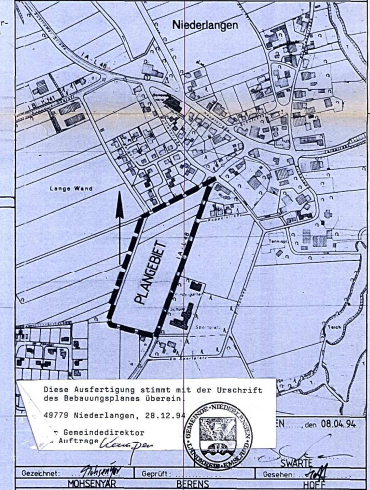
Beispieliste für Bäume und Sträucher

Bäume	Fraxinus excelsior
Eiche	Quercus robur
Stieleiche	Betula pendula
Birke	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	
Sträucher	
Hülse	Ilex aquifolium
Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Hendersonie	Rosa centida
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus loc.
Weide	Salix aurita
Hartriegel	Cornus sanguinea

Beispieliste für Obstbäume

Apfel:	'Boskoop'
	'Weißer Klarapfel'
	'Goldparmäne'
	'Gravensteiner'
Birne:	'Conférence'
	'Williams Christ'
	'Clapps Liebling'
Kirschen: süß	'Böttchers Rote Korpel'
	'Große Schwarze Korpel'
	'Düsseldorfer gelbe Korpel'
	sauer 'Schattenmorelle'
Pflaume:	'Czar Ontario'
	'Gelbe Ontario'

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein
49779 Niederlangen, 28.12.94

Gemeindedirektor
Auftraggeber

Gezeichnet: M. HENSEN, B. BERENS
Geprüft: S. SMITZ, H. HOFF

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauB) in Verbindung mit § 2 des Wohnraumbaugesetzes zum Baugesetzbuch (BauB-Mehrb) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 42 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Am Vogelpoth" bestehend aus der Flurschichtung und dem nebeneinander textlichen Festsetzungen sowie den folgenden **Artikel 1 bis 12** beschlossen über die Gestaltung in der Sitzung am **28.08.1994** als Satzung beschlossen.

Niederlangen, **28. August 1994**

gez. Schwarte -LS- gez. Hebelmann
Gemeindedirektor 1. stellv. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am **07.12.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Vogelpoth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauB am **30.03.1994** öffentlich bekanntgemacht.

Niederlangen, **28. August 1994**

gez. Schwarte -LS-
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am **07.12.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauB in Verbindung mit § 2 (3) BauB-Mehrb beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am **07.12.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung haben von **07.12.1993** bis **07.12.1994** gemäß § 3 Abs. 2 BauB in Verbindung mit § 2 (3) BauB-Mehrb öffentlich ausgestellt.

Niederlangen, **28. August 1994**

gez. Schwarte -LS-
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauB in seiner Sitzung am **28.08.1994** als Satzung (§ 10 BauB) sowie die Begründung beschlossen.

Niederlangen, **28. August 1994**

..... gez. Schwarte -LS-
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Niederlangen zum Bebauungsplan Nr. 11 "Am Vogelpoth" ist gemäß § 2 (5) BauB-Mehrb am **28.08.1994** in Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **28.08.1994** rechtsverbindlich geworden.

Niederlangen, **28. August 1994**

..... gez. Schwarte -LS-
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verordnungs- oder Fernvorschriften beim Bestehen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauB nicht - geltend gemacht worden.

Niederlangen,

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Niederlangen,

Gemeindedirektor

- Textliche Festsetzungen**
- Nach Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 (4) Satz 2 BauVO ist nicht zulässig.
 - Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen von der Festsetzung der Firstrichtung im Nr. 1 Ausnahmefälle nach § 31 (1) BauB zulassen.
 - Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen das Überschreiten der Baugrenzen um 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche der Gebäude, als Ausnahme nach § 31 (1) BauB zulassen.
 - Das als unterbaut geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundflächen zu versickern.
 - Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" im 5,0 m Bereich entlang der L 48 sind je 100 m² Grundstücksfläche mindestens 10 standortgerechte heimische Sträucher und ein mittel- oder großkröniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzgebot).
 - Als anzuwendende Einzelbäume sollen nur heimische Obstbäume verwendet werden (siehe angegebene Beispieliste für Obstbäume), wenn nichts anderes festgesetzt ist.
 - Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" außerhalb der Flächen von Punkt 5 sind je 100 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Obstbäume (siehe angegebene Beispieliste für Obstbäume) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzgebot).
 - Die Höhe der baulichen Anlagen (Firshöhe) beträgt max. 15,20 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstücksgrenzen.
 - Die Dachhöhe beträgt max. 50 cm über Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.
 - Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann um + 1 abgesehen werden, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt. (Ausnahme gem. § 31 (1) BauB)
 - Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens an der Schrittkante der baulichen des aufgebenden Bauwerks mit der Oberkante der Sperran gemessen.
 - Für Gebäude innerhalb der Abgrenzung für Vorkehrungen lt. Bundes-Immissionschutzgesetz sind Grundrisslösungen zu wählen, das die notwendige Belüftung von Wohn- und Schlafzimmern mit direkter Außenbelüftung zur L 48 von einer nicht zur L 48 gewandten Gebäudeweite erfolgt, außer es handelt sich um nachfolgende Lösungen mit mindestens 35 dB Schalldämm-Maß. Alle zur L 48 gewandten Bauteile müssen ein Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen.
- Hinweis: Aus Gründen der Immissionsmindernde wird empfohlen, die Außenbereiche (Terrassen und Treppenhalle) auf der Süd-Südwest bzw. Westseite der Gebäude anzuordnen.

Gemeinde Niederlangen
DER GEMEINDEDIREKTOR

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM VOGELPOHL"

MASSTAB	PLAN-	MIT ÖRTL. BAUSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
1 : 1000		

NIEDERLANGEN DEN