

Gemeinde Niederlangen

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 22

"Camping - Wochenendplatz Niederlangen Erdhütte"

mit örtlichen Bauvorschriften

1:1
4:10

(SO I) Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet	---
---	---
---	Betriebsleiterwohnung: 140 m ² je Sanitärgebäude: 300 m ²
I	---
max. OKF	0,5 m
Betriebsleiterwohnung:	
max. FH	5,0 m
Sanitärgebäude	
max. FH	7,0 m
Der Höhenbezugspunkt für die OKF ist die Geländeoberkante vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der Höhenbezugspunkt für die FH ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.	



(SO II) Zweckbestimmung: Wochenendplatzgebiet	---
---	---
---	---
---	---
---	---

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Geschoßfläche	Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhen der baulichen Anlage	



1/4 TO

vorhd.
Fahrbahnrand
(Darstellung der Fahrbahn
nach grobem Aufmaß vor



Sichtdreieck 10/1 200

Sichtdreieck 10/7 200

Sichtdreieck 10/200

20 m - Bauabsatzzone gem. § 24 (1) NSBG

40 m - Bauabsatzzone gem. § 24 (2) NSBG

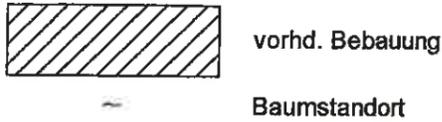
Gülle-
Silo

SOIII	---	---
Zweckbestimmung Fläche	0,4	---
---	---	---
---	---	---
max. FH	10 m	---
Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahn- achse (Süstramer Straße L. 48) vor der jeweiligen Gebäudemitte		

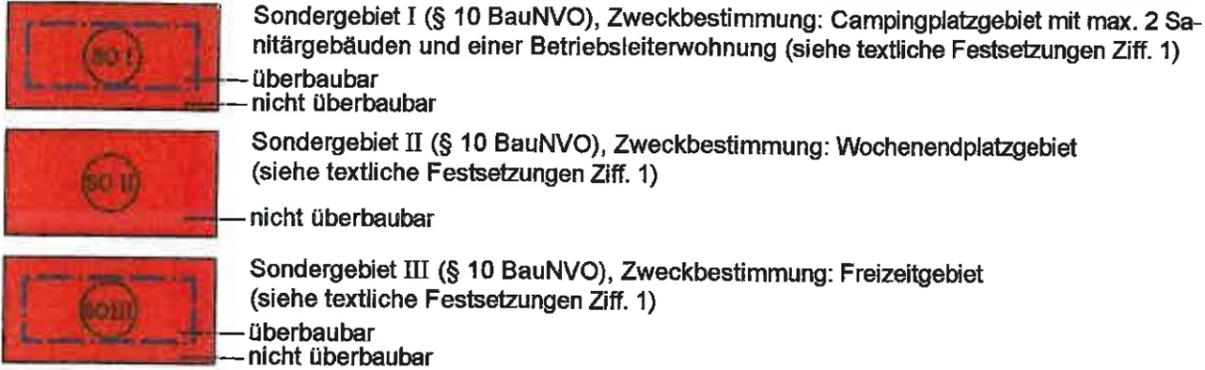
Vermerk: Die in rot dargestellten Grenzen, die
entstammen der Flurbereinigung Niederlande

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben



1. Art der baulichen Nutzung



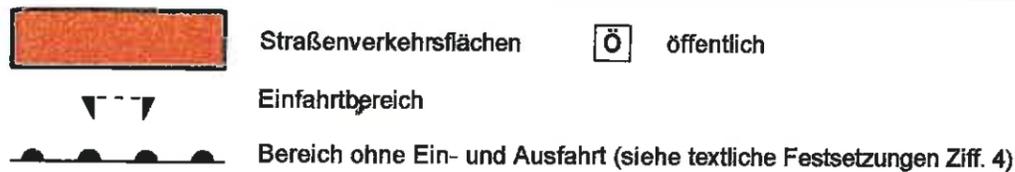
2. Maß der baulichen Nutzung

140 m ²	GR = Grundfläche als Höchstmaß
0,4	GRZ = Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
max. FH = 9,50 m	FH Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)
max. OKF = 0,5 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Verkehrsflächen



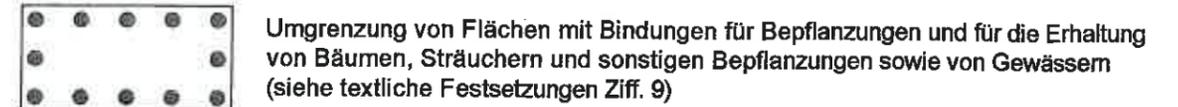
5. Grünflächen



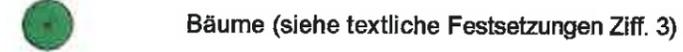
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



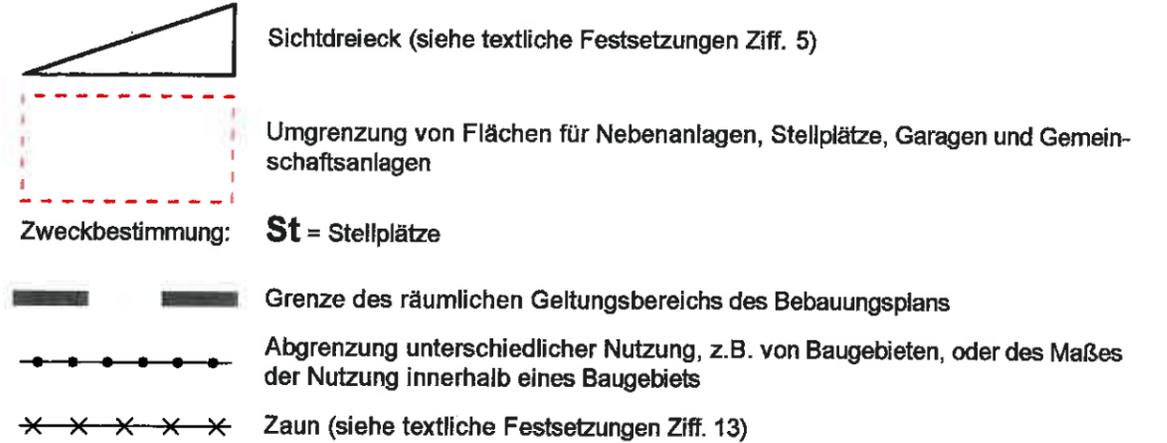
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung:



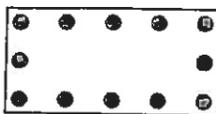
8. Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen:

- Sondergebiete:**
 - SO I (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet.** Sondergebiet für Camping und Zelten. Zulässig sind weiterhin max. 2 Sanitärgebäude und ein Wohnunggebäude mit höchstens einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.
 - SO II (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Wochenendplatzgebiet:** Sondergebiet für Camping, Zelten und Mobilwohnheime.
 - SO III (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Freizeitgebiet:** Innerhalb der Sondergebietsfläche III sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Reithalle
 - überdachter Spielplatz
 - Restauration
 - Imbiss
 - Kiosk
 - Verwaltung
 - nicht dauerhafte Beherbergung von Personen
 - max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Bezugspunkt:**
 - SO I:** Für die genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens die Geländeoberkante vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der Höhenbezugspunkt für die FH ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.
 - SO III:** Der Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse (Sustrumer Straße L 48) vor der jeweiligen Gebäudemitte.
- Erhaltung von Bäumen:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Bauarbeiten vor Schäden ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- Zu- und Abfahrtsverbot:** Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zur Landesstraße 48 ist nicht zulässig.
- Die **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.
- Innerhalb der **20m-Bauverbotszone gem. §24 (1) NStrG** dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9)

Erhaltung:



Bäume (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3)

8. Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Zaun (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 13)

Textliche Festsetzungen:

1. Sondergebiete:

SO I (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet. Sondergebiet für Camping und Zelten. Zulässig sind weiterhin max. 2 Sanitärgebäude und ein Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.

SO II (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Wochenendplatzgebiet: Sondergebiet für Camping, Zelten und Mobilwohneime.

SO III (§ 10 BauNVO), Zweckbestimmung: Freizeitgebiet: Innerhalb der Sondergebietsfläche III sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle
- überdachter Spielplatz
- Restauration
- Imbiss
- Kiosk
- Verwaltung
- nicht dauerhafte Beherbergung von Personen
- max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Bezugspunkt:

SO I: Für die genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens die Geländeoberkante vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der Höhenbezugspunkt für die FH ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.

SO III: Der Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse (Sustrumer Straße L 48) vor der jeweiligen Gebäudemitte.

3. **Erhaltung von Bäumen:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Bauarbeiten vor Schäden ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
4. **Zu- und Abfahrtsverbot:** Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zur Landesstraße 48 ist nicht zulässig.
5. Die **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.
6. Innerhalb der **20m-Bauverbotszone gem. §24 (1) NStrG** dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.

7. **Wasserfläche** mit der Zweckbestimmung: **Feuerlöschteich** und Regenauffangbecken.
8. **Ver- und Entsorgungsleitungen:** Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.
9. **Flächen für die Erhaltung und Entwicklung:** Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen für die Erhaltung dienen insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Baumbestände. Diese sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Bauarbeiten vor Schäden ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Erneuerungspflanzungen sind mit nachfolgend aufgeführten standortgerechten, heimischen Bäumen vorzunehmen:
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur)
 Für Ergänzungspflanzungen sind nachfolgend aufgeführte standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden:
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.
 Ggf. aufkommende Neophytenfluren sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emmerthal durch mechanische Methoden und ggf. chemische Verfahren gezielt zu bekämpfen.
10. **Grünflächen:** Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für Biotopflächen (Regel-Saatgut-Mischung RSM 8) anzusäen.
11. in den **Sondergebieten** sind Nebenanlagen entsprechend §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.
12. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPIWoch-VO; Ausführungsbestimmungen zur CPI-Woch-VO im Nds. MBl. Nr. 21/84, S. 446 ff., vom 12. April 1984, geändert am 5. Mai 1987) sind zu beachten.
13. **Zaun:** Zum Schutz des angrenzenden Privatwaldes ist zum im Westen und Norden angrenzenden Privatwald ein Wildschutzzzaun (Knotengeflecht) mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Zaun ist mit dornenbewährten Sträuchern beidseitig einzufassen.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Innerhalb des SO I - Gebietes ist die Dachausbildung der Gebäude symmetrisch auszubilden. Die Dachneigung muß mindestens 22° betragen.
2. Die Außenwandfassaden der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen sind in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen.
3. Die Dacheindeckungen der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen sind in schwarzen, roten oder rotbraunen Farbtönen herzustellen. Dies gilt nicht für Flachdächer, untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche und sonstige Nebengebäude gem. §14 BauNVO.
4. Innerhalb der SO I + SO II -Gebiete sind für evtl. **Einfriedungsmaßnahmen** nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune, Mauern und Fundamente sind unzulässig.
5. Das auf den Flächen des Camping-/Wochenendgebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich am Entstehungsort über entsprechende Versickerungsanlagen oder über die belebte Bodenzone zu versickern. Das anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Ober-/Dachflächenwasser im Bereich des Sondergebietes „Freizeitgebiet“ sowie der Gebäude im SO I-Gebiet ist ebenfalls grundsätzlich am Entstehungsort über entsprechende Versickerungsanlagen oder über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Wasser aufgefangen und in den am nördlichen Plangebiet befindlichen Teich (Feuerlöschteich) abgeleitet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt und sind zu beachten.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr.22 liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds.Denkmalchutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für das geplante Sondergebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
5. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene