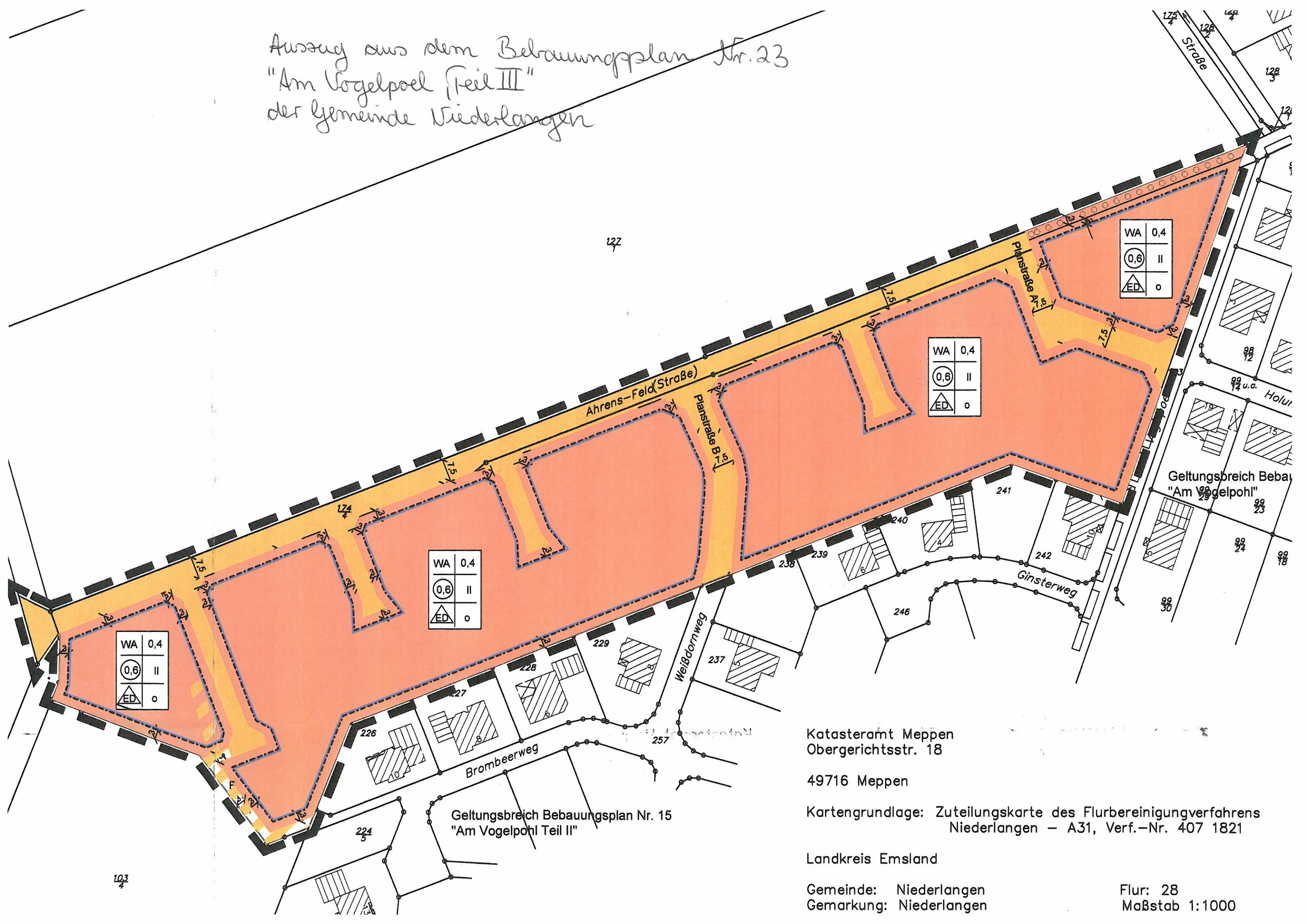


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 23
 "Am Vogelpohl Teil III"
 der Gemeinde Niederlangen



Katasteramt Meppen
 Obergerichtsstr. 18

49716 Meppen

Kartengrundlage: Zuteilungskarte des Flurbereinigungsverfahrens
 Niederlangen - A31, Verf.-Nr. 407 1821

Landkreis Emsland

Gemeinde: Niederlangen
 Gemarkung: Niederlangen

Flur: 28
 Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

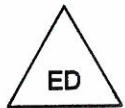
II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

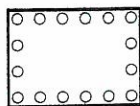


Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



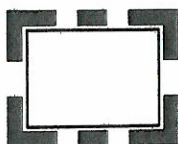
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
F = Fußweg

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dachformen, Dachneigungen
Die Bedachung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 48°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
3. Versickerung
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

§ 1 Gebäudehöhe (gem. § 9 (2) BauGB)

- a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe):
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis OK. First 9,50 m.

§ 2 Flächen zum Anpflanzen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können folgende im Emsland heimische Arten verwandt werden:

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Rotbuche
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius
Faulbaum	Frangula alnus
Efeu	Herdera helix
Wacholder	Juniperus communis
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva crispi
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Für diese Pflanzarten gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, StU 10/12; Heister 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.

Die strauchartigen wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5 er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Alternativ können folgende Obstbäume verwandt werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten):

Apfel:	Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfermapfel
Pflaume:	Hauszwetschge, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Lepperheim
Süßkirsche:	Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirsche, Werdersche Frühe
Sauerkirsche:	Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche
Birne:	Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trávoux, Großer Katzenkopf, Gute Luise, Doppelte Phillipsbirne

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25 % betragen.

§ 4 Geschoßflächenzahl- WA-Gebiete

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 5 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Vogelpoel Teil III“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.