

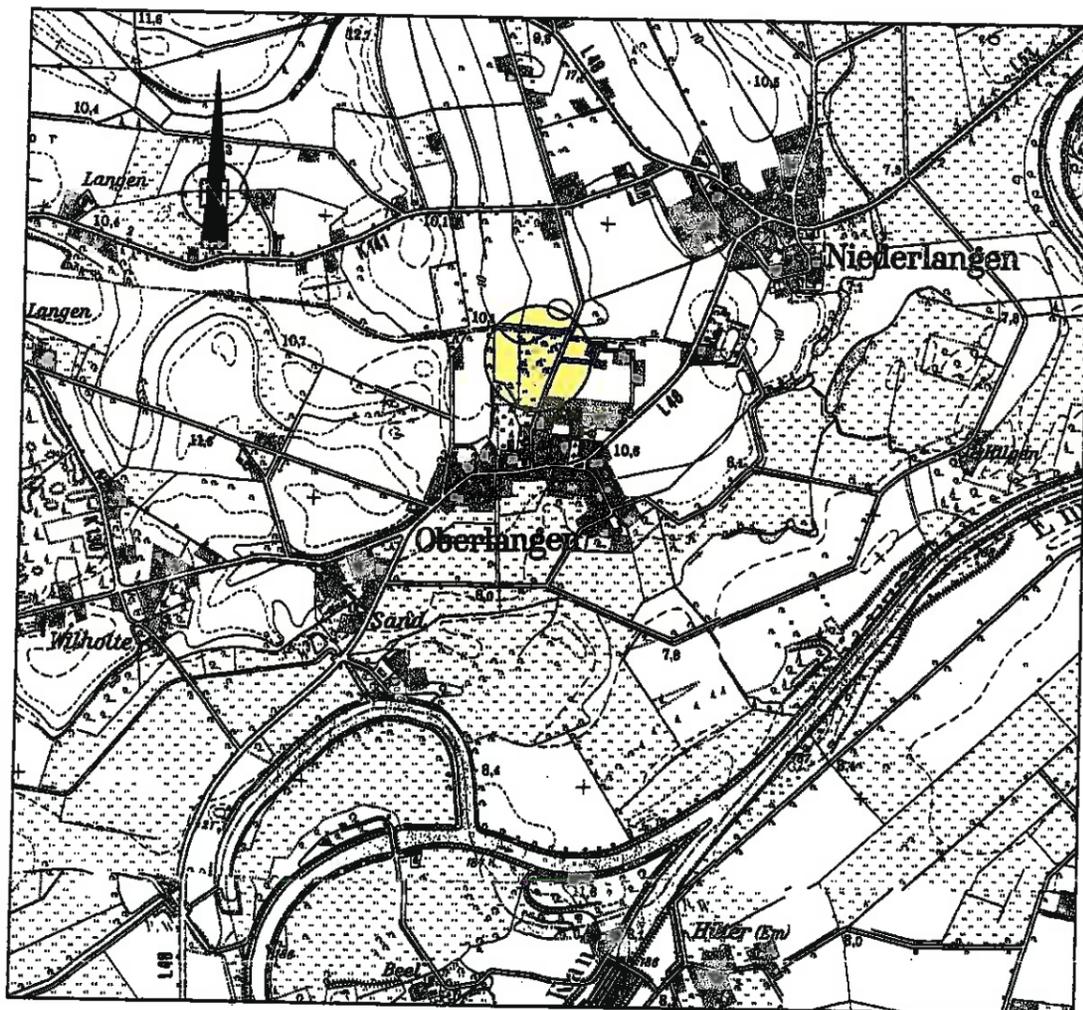
Gemeinde Oberlangen

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 4 III

"Erweiterung Fähnkenstücke"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



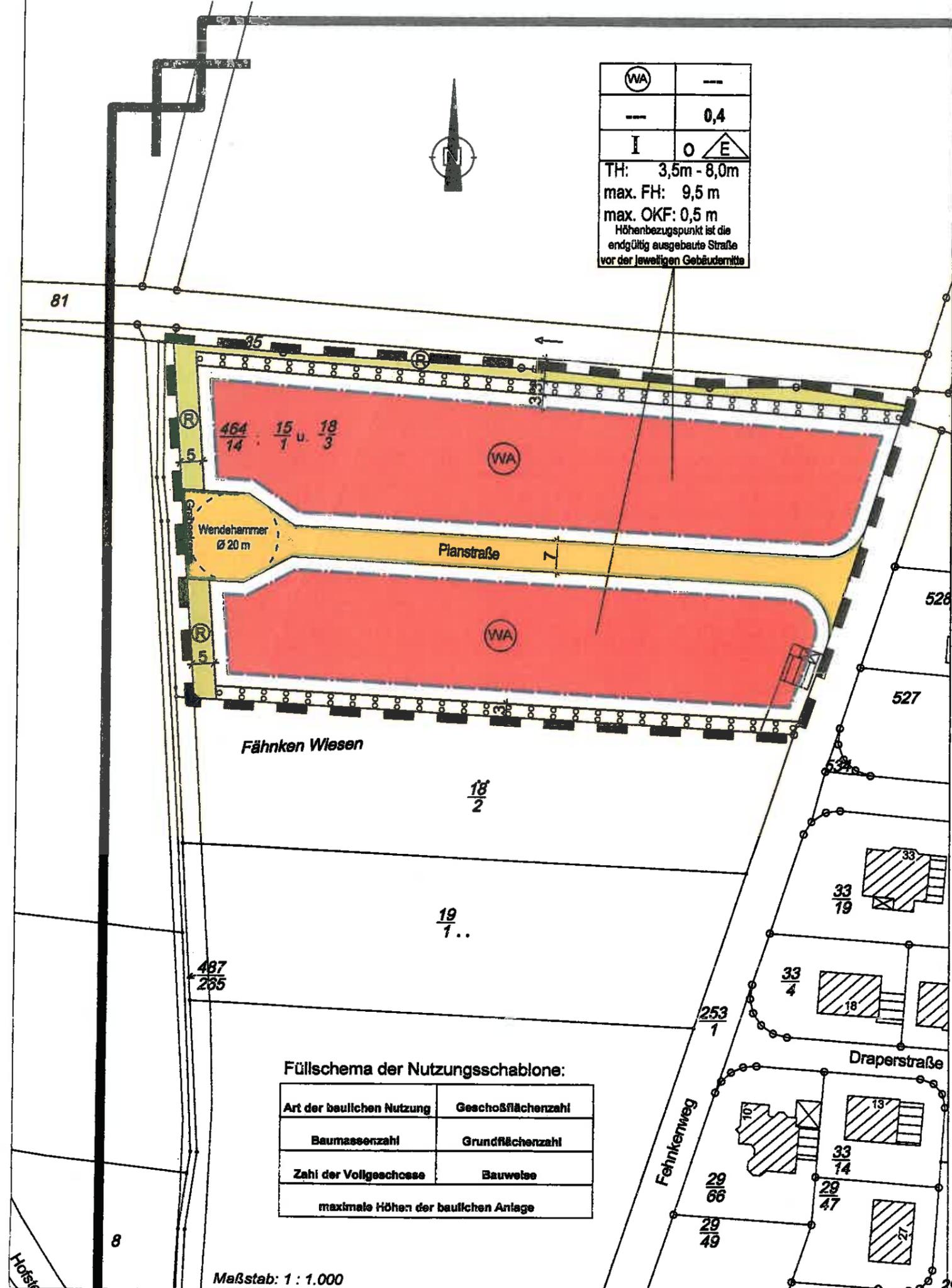
TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

Stand: April 2013

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems



(WA)	---
---	0,4
I	O \triangle E
TH: 3,5m - 8,0m	
max. FH: 9,5 m	
max. OKF: 0,5 m	
Höhenbezugspunkt ist die endgültig ausgebaute Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte	

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

Maßstab: 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen:

- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.
- Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im WA-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 und 8,0 m betragen.
- Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5** (§ 16 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Strauch-/Baumpflanzung können folgende im Emisland heimische Arten verwandt werden:

Bäume			
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzalpe	Alnus glutinosa	Vogelkirsche	Prunus avium
Sandbirke	Betula pendula	Traubenkirsche	Prunus padus
Moorbirke	Betula pubescens	Traubenleiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher			
Hasel	Corylus avellana	Stachelbeere	Ribes uva-crispi
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa corymbifera
Besenginster	Cytisus scoparius	Ohr-Weide	Salix aurita
Faulbaum	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Efeu	Hedera helix	Grau-Weide	Salix cinerea
Wacholder	Juniperus communis	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Schlehe	Prunus spinosa	Kriech-Weide	Salix repens
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		

Für diese 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.
 Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

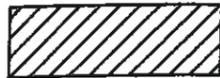
- Folgende **Obstbäume** können hier alternativ verwandt werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten):
 Apfel: Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel
 Pflaume: Hauszwetschge, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann
 Süßkirsche: Blütners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirsche, Werdersche Frühe
 Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche
 Blume: Gellers Butterbime, Frühe aus Trávoux, Großer Katzenkopf, Gute Lulse, Doppelte Phillipsbime
- Die Entwässerung privater Grundstücke- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluß an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte oder glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Putzbauweise herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzttöne.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Veriegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben



vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
TH 3,5 m - 8,0 m Traufhöhe muss zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen
max. FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

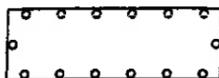


Grünflächen

Zweckbestimmung:

Ⓡ Räumstreifen für Gewässerunterhaltung

6. 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

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 4 III liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 4 III "Erweiterung Fährnenstücke", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und nachrichtliche Hinweise in der Sitzung am 16.04.2013 als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den 15.05.2013



Klaus Fressen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 III "Erweiterung Fährnenstücke" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberlangen, den 15.05.2013



Klaus Fressen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1000, Geschäftsnachweis L4 - 28/2013
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Gemeinde: Oberlangen
Gemarkung: Oberlangen
Flur: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Planunterlage wurde anhand des vorliegenden Vermessungszahlenwerkes berechnet. Sollte sich die Planung auf die geometrische Form von Grundstücken auswirken, deren Grenzen unvermarkt sind, so ist zwingend eine Grenzfeststellung erforderlich.

Meppen, den 13. MAI 2013

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
RD Meppen -Katasteramt-



[Signature]