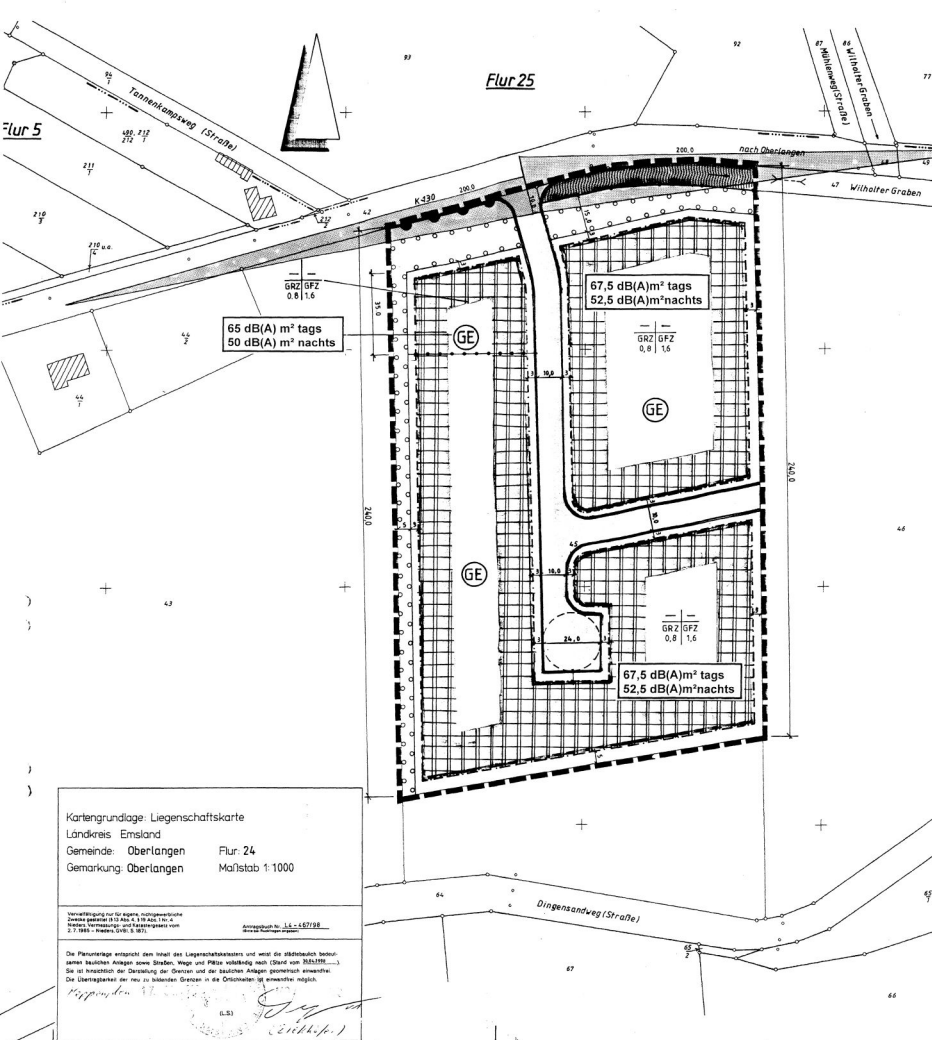


# GEMEINDE OBERLANGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WILLESCH I"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Ländkreis: Emstand  
Gemeinde: Oberlangen Flur: 24  
Gemarkung: Oberlangen Maßstab: 1:1000

Vorbereitung für die eigene Verantwortung  
Zweck gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Verantwortung und Fertigung gemäß  
§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Planunterlagen sind dem Inhalt des Liegenschaftskarte und sind die öffentlichen Bestandteile des Bebauungsplans. Sie sind verbindlich und dürfen nicht ohne Zustimmung der Gemeinde verändert werden. Die Übertragung der Verantwortung liegt ausschließlich bei dem Auftraggeber.

0.53

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1980 v. 18. Dez. 1980 (BauGB I, S. 88) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 27. April 1993 (BauGB I, S. 464).

- ### I. BESTANDSANGABEN
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurgrenze bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzlinie
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
  - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 6 der Textlichen Festsetzungen
  - nicht überbaubarer Bereich
- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - Baugrenze
- #### ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- #### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- #### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- Wasserflächen
- #### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - Flächenbezogener Schalleistungspegel (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- #### HINWEISE
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (1) BauNVO keine Bepflanzungen zugelassen.

- #### Textliche Festsetzungen
- Grundflächenzahl/Verdichtungsgebiete**  
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten nicht überschritten werden. Die restlichen Flächen (e 20 % der Grundstücksfläche) müssen gärtnerisch genutzt oder als Sukzessionsfläche belassen werden.
  - Festsetzungen mit Pflanzbindungen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Eine Pflanzlinie ist die Begründung zum Bebauungsplan befestigt.
  - Begründung von Stellplatzanlagen:**  
Die Einzelstellplätze sind durch Anpflanzung von Laubbäumen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Umrandungsplan zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein Laubbäum zu pflanzen.
  - Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten** (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen in möglichst wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 30 %).
  - Gebäudehöhe** (Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 BauNVO)  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Or. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Grundstücks (Grundstückswachse).  
Die maximale Gebäudehöhe ist vom vorgenannten Bezugshöhepunkt bis zur Dachoberkante bzw. Firstoberkante zu messen.  
Die zu errichtenden Gebäude in den OE-Flächen dürfen eine Höhe von 16 m nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrbahnseitliche, Fährdenkmal, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung von max. 25 % der vorgenannt festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.
  - Flächenbezogener Schalleistungspegel**  
Innerhalb des Plangebietes dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

- #### Textliche Hinweise:
- Flächenbezogener Schalleistungspegel (Immissionschutz)  
Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der wahre Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige Einrichtungen sowie durch die zeitliche Einschränkung bei der Abgabe von Emissionen erniedrigt werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsanordnung durch die Gebäudestellung oder die Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwehren. Nachfolgend sind die "wahren" Schalleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezustandzuschläge gem. VDI 2058 "Arbeitsraum in der Nachbarschaft" beeinflusst.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Willesch I" bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden/nachstehenden/abstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/abstehenden textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Oberlangen, den 25.06.1999  
1. stell. Bürgermeister  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.1998 öffentlich bekanntgemacht.  
Oberlangen, den 28.05.1999  
Gemeindedirektor

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab:  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. OBG S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OBG S. 300)).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartesters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Oberlangen, den ...  
Kolatoram  
Unterschrift

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
INGENIEUR  
PLANUNG  
Büro für Stadt- und  
Landschaftsplanung  
Oberlangen, 13 49154 Mahrenstedt  
Tel. 05203 80-0 Fax 8 00-00  
Wullenhorst, den 07.04.1999  
Eversmann

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.11.1998 bis 07.12.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oberlangen, den 28.05.1999  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Oberlangen, den ...  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oberlangen, den 28.05.1999  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

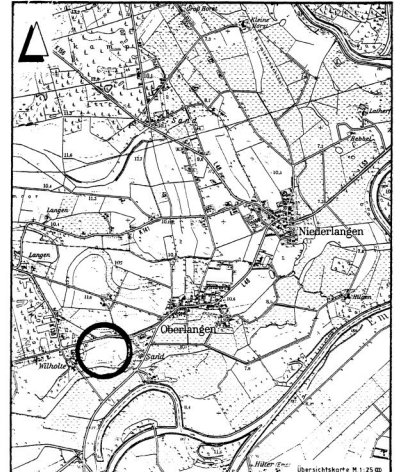
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.1999 ist dem Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.  
Oberlangen, den 25.06.1999  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Oberlangen, den ...  
Gemeindedirektor

## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Oberlangen, den ...  
Gemeindedirektor



## URSCHRIFT GEMEINDE OBERLANGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WILLESCH I"

