

# GEMEINDE OBERLANGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "FERIENHAUSGEBIET HOF BEEL"

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGR. I, S. 56) und der Bauzeichenerklärung 1. d. F. der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1992, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 25. April 1993 (BGR. I, S. 446).

- I. BESTANDSANGABEN**
- Grenzlinie
  - Flurgrenze
  - Flurstück- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude, Garten

Im Übrigen wird auf die Planzeichenschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

## II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Strassenüber Bereich  
Sondergebiet gem. § 10 BauVO (Ferienhausgebiet)  
nicht überbauener Bereich

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauVO)**

--- Baugrenze

**VERKEHRSMÄSSIGKEITEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**

--- Straßenverkehrsfläche

--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Erschließungsfläche des Ferienhausgebietes) mit Geh-, Fahr- und Leihrecht zugunsten der Gemeinde und des landwirtschaftlichen Betriebes

**GRÜNLÄNDEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**

--- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Grillplatz  
Die Flächen sind dem Sondergebiet zugeordnet

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 u. Abs. 6 BauGB)**

--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 u. Abs. 6 BauGB)

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

--- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## A. Technische Festsetzungen

1) Gebäudehöhen (gem. § 16 Nr. 4 i.V.m. § 19 BauVO i.V.m. § 9 (2) BauGB)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossbodens: Die Höhe des fertigen Erdgeschossbodens muss mindestens auf 9,30 m UHN liegen. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossbodens darf vorwiegend nicht um mehr als 0,5 m überschreiten.

b) Traufhöhe: Die Traufhöhe, gemessen von der oberste fertige Erdgeschosskante bis zur Schnittlinie des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf max. 3,30 m betragen.

c) Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossbodens bis zur OK First / Dachhaut 7,00 m nicht überschreiten.

2) Anzahl der Wohnungen je Gebäude (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) im Plangebiet ist nur 1 Wohnung (Wohnung) je Gebäude zulässig.

3) Nutzungsregelung: Der Verstoß des 30-Dezibel-Grenzwertes von Versorgungsleitungen wie ein Laden, eine Schenk- und Speisekammer sind zulässig.

4) Maximale Grundfläche: Die max. Grundfläche eines Ferienhauses wird auf 80 qm begrenzt. Nebenanlagen sind zusätzlich auf einer max. Grundfläche von 30 qm zulässig.

5) Mindestgrundstückgröße (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB): Die Mindestgröße eines Ferienhausgrundstücks muss 400 qm betragen.

6) Einzelplätze - Carports - Garagen: Einzelplätze sind nur in wasserundurchlässiger Befestigung (Rasenbetondeckung, Rasenpflaster, wasserundurchlässige Decke (Flugmaterial mindestens 30 %) zulässig. Carports sind nur in Holzbefestigung zulässig, Garagen sind unzulässig.

7) Festsetzungen zur Grünordnung (Regelungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

a) Die innerhalb des Bebauungsgebietes durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Flächen mit Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen:

Silber-Eiche	Quercus robur	Fußbaum	Fraxinus omnia
Hain-Buche	Carpinus betulus	Silber-Weide	Salix caprea
Sand-Eiche	Quercus pedunculata	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Zitrus-Tropfel	Populus tremula
Hainbuche	Corylus avellana	Orchard	Salix aurita
Weißdorn	Crataegus monogyna	Oberröhren-Eiche	Quercus robur
Strauchrose	Rosa rugosa	Eiche	Pinus peuce
Ahorn-Weide	Alnus glutinosa	Stieleiche	Fraxinus excelsior
Schlehe	Prunus spinosa	Pflaumenbaum	Corylus avellana

Die Enddurchhöhe muss mindestens 6,0 m betragen. Inwieweit dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauVO unzulässig.

b) Bepflanzung zwischen den Grundstücken: Die Grundstücken sind durch Bepflanzung zu gliedern. Zwischen den Grundstücken sind bestmögliche Grünflächen mit einer Enddurchhöhe von mindestens 3,0 m und einer Zahl von jeweils mindestens 2,30 m auf jeden Grundstück (Linie zwischen 3,0 m) anzulegen. Die Bepflanzung muss mit Pflanzen der Pflanzenliste in a) erfolgen.

c) Erhalt vorhandener Bäume: Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen angrenzenden Bäume sind zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Baumabgängen ist die DIN 18920 anzuwenden.

d) Zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen: In 400 qm Grundstücksfläche ist auf der jeweiligen Ferienhausparzelle 1 hochstämmiger Laubbau oder Obstbaum oder Seltene anzupflanzen. Es sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

- Absorben: James Grevia, Sommered, Grevillia, Birkapfel, Ingrid Marie, Morlet, Jumbo, Alnus, Melaleuca
- Birkenarten: Kätzchen von Chamae, Gelber Buche, Clapp's Liebling, Laubbau-Holzweissdorn, Silber-Eiche, Sand-Birke, Hain-Buche, Eberesche
- 4-6 30 cm Verkehlstäbe ist 1 hochstämmiger Laubbau 4 x 4 x m. B. 14 - 16 innerhalb der Straßengrenze oder innerhalb der Vorgärten (Liniendübeler Wegesicherung anzupflanzen). Es sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Silber-Eiche, Sand-Birke, Hain-Buche, Eberesche

e) Mahdflächen für Naturschutzweide - Obstbaumweide: Inwieweit der festgesetzten Mahdflächen für Naturschutzweide sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und aus der Pflanzenliste in d) zu ergänzen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

f) Oberflächenbefestigung innerer Erschließung: Die Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes sind in wasserundurchlässigen Materialien (wie z.B. betongefüllte Steinplatten, Asphaltsteine oder in Splitt) herzustellen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachziegelhaube  
Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss mit Schieferstein und einer Dachneigung zwischen 20° und 30° erfolgen.

2. Dachaufbauten (Giebeln) und Dachschritte (Laggen) sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, ihre Ausmaße (Fläche) sind jedoch nicht zulässig. Anstelle von Dachflächenfenstern sind Fenster in wasserundurchlässiger Holzbohle zulässig. Es sind wasserundurchlässige Anstriche oder Holzschutzmittel mit mittlerer Feuchtigkeitsaufnahme zu verwenden.

3. Fassadengestaltung: Die Fassadengestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Natur- oder Naturstein, Ziegelfassadengestaltung herzustellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Anstelle von Fassadengestaltung sind Fassaden in wasserundurchlässiger Holzbohle zulässig. Es sind wasserundurchlässige Anstriche oder Holzschutzmittel mit mittlerer Feuchtigkeitsaufnahme zu verwenden. Von diesen Fassadengestaltungen sind Fenster, Balkone und Wintergärten ausgenommen.

4. Erdarbeiten: Für die Errichtung der Grundstücke sind massive Zübe und Fundamente unzulässig. Als Erdarbeiten sind nur Hecken, Strauch- und Bepflanzungen mit Pflanzen der unter § 5 der Technischen Festsetzungen genannten Pflanzenliste zulässig.

5. Versickerung von Oberflächenwasser: Das oberflächennahere Wasser aus der Dachflächenabwasserung und der abfließenden Fischen auf den Grundstücken ist durch geeignete einbaufähige Anlagen (wie Mäntel, Böden, Versickerungsanlagen o.ä.) auf den Dauerfrosttaufgang zu versickern. Die 100%-Rohrweite 1/30 ist zu beachten. Dabei gilt für die auf den wasserundurchlässigen oberflächennaheren Oberflächenwasser.

## Prüfamt und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 60 der Niedersächsischen Bauordnung sind des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Ferienhausgebiet Hof Beel" beschlossen aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verbleibenden/überstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/verbleibenden/überstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Sitzung beschlossen.

Oberlangen, den 09.11.2000

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 19.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Ferienhausgebiet Hof Beel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 23.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 23.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V.m. § 3 (1) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 27.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 09.11.2000 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2000 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ferienhausgebiet Hof Beel" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.03.2001 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 15 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inwieweit eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Aufstellen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Mängel und Abwägung

Inwieweit von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den 09.11.2000

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
BL.Nr.: 3132/22 Stand 31.03.1999  
Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland  
Herausgeber: Vermessungsamt Emsland  
Verfügungsergebnis erstellt am 18.03.1999  
Antragsbuch Nr. 1/182/29

Entwurf: 1999/01/20 Datum: 26.07.1999  
Litho: 1999/01/20 Datum: 26.07.1999  
Verfahren: 1999/01/20 Datum: 26.07.1999  
Freigegeben: 1999/01/20 Datum: 26.07.1999

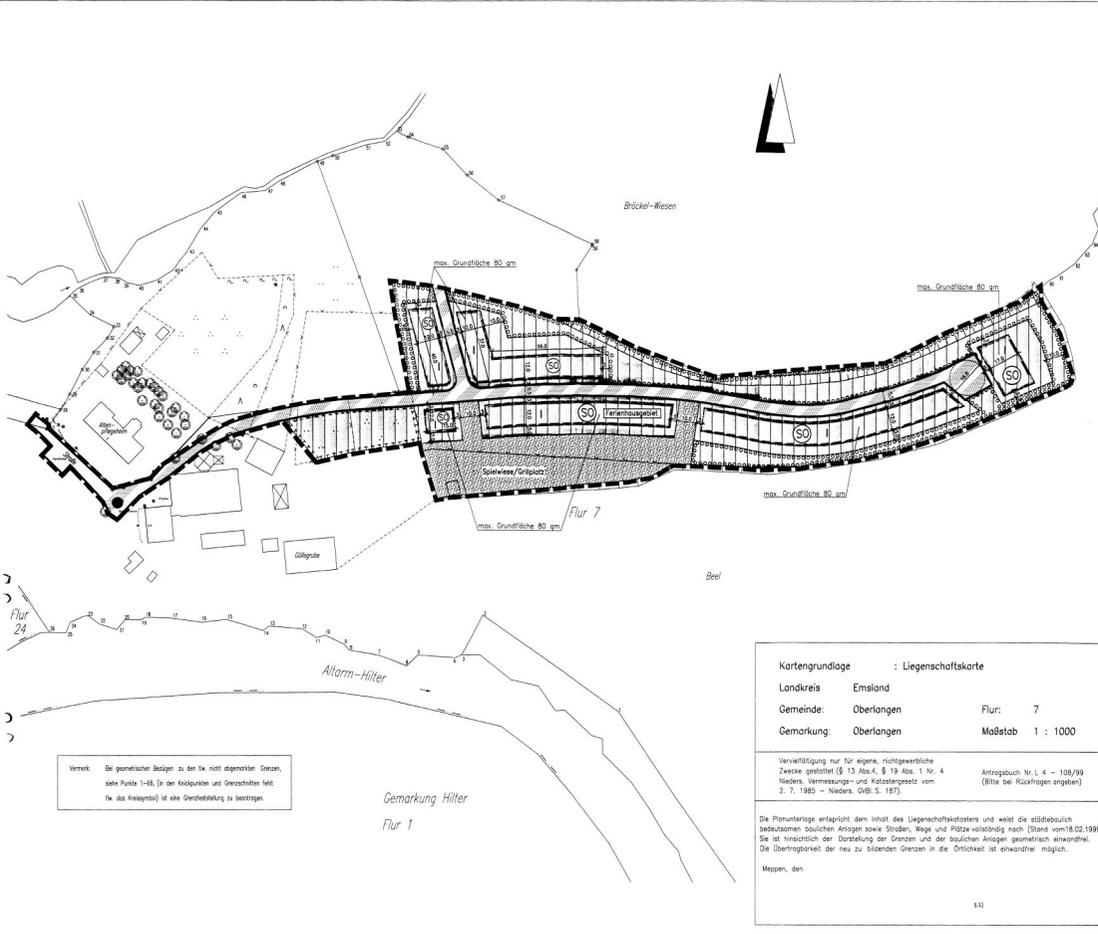
Wahrheit, den 08.12.1999

## GEMEINDE OBERLANGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 6

### "Ferienhausgebiet Hof Beel"

URSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Untertitel: Blatt Nr. 1 (1/1)



Kartengrundlage : Liegenschaftskarte	
Landkreis	Emsland
Gemeinde	Oberlangen
Gemarkung	Oberlangen
Flur:	7
Maßstab:	1 : 1000
Verwendet nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Nieders. OStB. S. 187).	
Antragsbuch Nr. 1 - 4 - 108/99 (Bitte bei Rückfragen angeben)	
Die Planunterlagen entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Messen, den	