



**Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
**Planzeichenerklärung**

**Bestandsangaben**  
vorh. Bebauung

**Nachrichtliche Übernahme**  
Erdgas-Hochdruckleitung, Fernmeldekabel, EVE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Emsland

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Kleinsiedlungsgebiete mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 7)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Fläche  
Allgemeine Wohngebiete mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 7)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Fläche  
Dorfgebiete mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 8)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Geschosshöhenzahl  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossländers über der Farbmarkierung vor der jeweiligen Gebäudemitte (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 10)  
max. OKF max. 0,5 m  
max. TH 4,3 m  
max. OKF max. 0,5 m  
max. TH 4,3 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1)  
Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
unterirdisch (Gas/h2o/md); Elektro(h2o/m2+K) (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)

**6. Grünflächen**  
Grünflächen  
öffentlich  
Spielplatz

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)  
Regenrückhaltebecken

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB), (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)  
Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB), (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3)

**9. Sonstige Planzeichnungen**  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)

**Textliche Festsetzungen:**

- Zahl der Wohnungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 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 gemäß der Aussagen im Grünordnungsplan zu bepflanzen.
- Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der Aussagen im Grünordnungsplan zu sichern und zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind entsprechend den Ausführungen im Grünordnungsplan als Obstbaumweide, Gehölzpflanzung und Sukzessionsfläche zu entwickeln.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.
- Innere der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume angepflanzt und hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
- WA-Allgemeines Wohngebiet und WS-Kleinsiedlungsgebiet: Garagen und Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor dem straßenfacingen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- MD-Dorfgebiet: Garagen und Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor dem straßenfacingen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis höchstens 4 m an die Gasseitigung bzw. bis höchstens 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran zulässig.
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.
- Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante des Sparrens.
- Zu- und Abfahrtsverbot: Eine unmitelbare Erschließung einzelner Parzellen zur Kreisstraße und der Landstraße ist nicht zulässig.
- Innere der 20 m - Bauverbotszone gem 24 (1) NSRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeträger sowie Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

**Textlicher Hinweis:**  
Es wird aus Gründen des Immissionsschutzes empfohlen, die Freizeite- und Terrassen aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf die der Landstraße 48 bzw. Kreisstraße 130 abgewandten Gebäudesseite zu errichten. Von dieser Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauantrag keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionschutz geltend gemacht werden.

- Örtliche Bauvorschriften**
- Die Dachausbildung ist als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach symmetrisch auszubilden. Die Dachneigung muß zwischen 35° und 45° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
  - Die Breite der Dachausbauten darf in der Summe 50%, die der Dachneigung in der Summe 30% der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile zum Giebel muß mindestens 1/6 der zugehörigen Traufenlänge betragen. Der vordere Abstand dieser Gebäudeteile zum unteren Dachabschluss ist mit mindestens 0,7m waagrecht gemessen einzuhalten. Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der vorderen Bauteile ist auf 1,5 m zu begrenzen.
  - Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Plitz 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 mit orts- und landschaftstypischem Ziegelverblendmauerwerk in rot, rotbraun oder braun herzustellen. Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachflächen sind nicht zulässig.
  - Die Einmündung des Grundstückes darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Oberlangen erfolgen.
  - Ist eine Grundstückseinfriedigung beabsichtigt, so ist diese als lebende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Heibuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) herzustellen.

**Nachrichtliche Hinweise:**

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LQ 4 1986 zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. a. ort- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) melderechtlich und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 408 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Preamble**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oberlangen den Bebauungsplan Nr. 8 "Hoher Esch" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den 23. April 2002  
gez. Rolfes  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2001, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberlangen, den 23. April 2002  
gez. Rolfes  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kärtengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde Oberlangen; Gemarkung: Oberlangen, Flur 25 (Antragsbuch Nr. LA-618/2001) Vervielfältigt ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. OVGBl. S. 187)  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2001). 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.

Katasteramt Meppen, den 09.09.2002  
gez. Diekhöfer

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort  
Nordring 21 • 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05532 - 50 35 15 • Fax: 05532 - 50 35 16

Haren/Ems, den 23. April 2002  
gez. Hornigfort

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung vom 24.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" und die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2001 bis 20.12.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Oberlangen, den 23. April 2002  
gez. Rolfes  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Hoher Esch" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2002 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oberlangen, den 23. April 2002  
gez. Rolfes  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoher Esch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Emsland vom 12.03.2002 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Hoher Esch" ist damit am 12.03.2002 rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den 23. April 2002  
gez. Rolfes  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den 23. April 2002  
Bürgermeister

**Mängel in der Abwägung**

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Oberlangen, den 23. April 2002  
Bürgermeister

**Gemeinde Oberlangen**  
**Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland**

**Bebauungsplan Nr. 8**  
**"Hoher Esch"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoher Esch" der Gemeinde Oberlangen stimmt mit der Urschrift überein.  
Lathen, den 09.09.2002

Samtgemeinde Lathen  
Der Gemeindevorstand  
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort

- 5. Ausfertigung -

Stand: Januar 2002  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems