



Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben	
	vordr. Bebauung
Nachrichtliche Übernahme	
Erdgas-Hochdruckleitung, Fernwärmedekabel, 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	
	Geschossflächenzahl Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossländers über der Farbmarkierung vor der jeweiligen Gebäudemitte (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 8)
	max. OKF max. 0,5 m max. TH 4,3 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 10)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1)
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 11)
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdisch (Gas/HD+MD; Elektro/HS+MS+TK) (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)
6. Grünflächen	
	Grünflächen <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> Spielplatz
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung 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	
	Umgrenzung 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)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB), (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)
	Umgrenzung 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)

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Sichtdreiecke
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Textliche Festsetzungen:	
1. Zahl der Wohnungen:	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Obstbaumwiese, Gehölzpflanzung und Sukzessionsfläche zu entwickeln.
5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:	Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten.
6. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen:	dürfen keine Bäume angepflanzt und hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
7. 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.
8. 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 Gasleitung bzw. bis höchstens 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran zulässig.
9. Bezugspunkt:	Der Bezugspunkt für die Festsetzungen Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.
10. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe:	ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante des Sparrens.
11. Zu- und Abfahrtsverbot:	Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zur Kreisstraße und der Landstraße ist nicht zulässig.
12. Innerhalb 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 Dachaufbauten** darf in der Summe 50%, die der **Dacheinschnitte** 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 Ziegelverblenden herzustellen. Bei Ziegelverblendenmauerwerk 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 Ziegelverblendenmauerwerk in rot, rotbraun oder braun herzustellen. Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachplatten sind nicht zulässig.
- Die **Einmündung des Grundstückes** darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Oberlangen erfolgen.
- Es ist eine **Grundstückseinfriedigung** beabsichtigt, so ist diese als lebende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Heibuche (*Carpinus betulus*), Weiden (*Cotaeagus monogyne*), 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-LQ4 1986 zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten - 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.

Präambel

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

Verfahrensvermerke

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

Kartengrundlage: 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. OVGs. 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 09.03.2002 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 Satzung (§ 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

Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Oberlangen, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

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

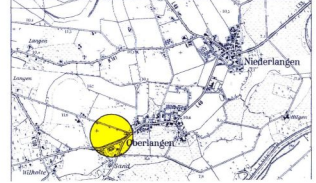
Oberlangen, den Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Oberlangen, den 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 Samtgemeinderat
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