

Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18, 49716 Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Oberlangen Flur: 6
Gemarkung: Oberlangen Maßstab: 1 : 1000

Verfertigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - NordVb. S. 187)
Antragbuch-Nr.: L4 - 11/2001

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom: 03.01.2001)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungsdetails neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist einwandfrei möglich.

18. Sep. 2002

Vermerk: Bei geometrischen Bauwerken zunächst abgemarkten Grenzen, siehe Punkte 1-5 (in den Kreiszeichnungen und Grenzabschnitten fehlt teilweise das Kraissymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung und den nebensiehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 13 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den 09.04.2002



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 20.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Alte Gärtnerei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 06.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberlangen, den 09.04.2002



Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 24.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.11.2001 bis 20.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oberlangen, den 09.04.2002



Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oberlangen, den 09.04.2002



Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.03.2002 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.03.2002 rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den 09.04.2002



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

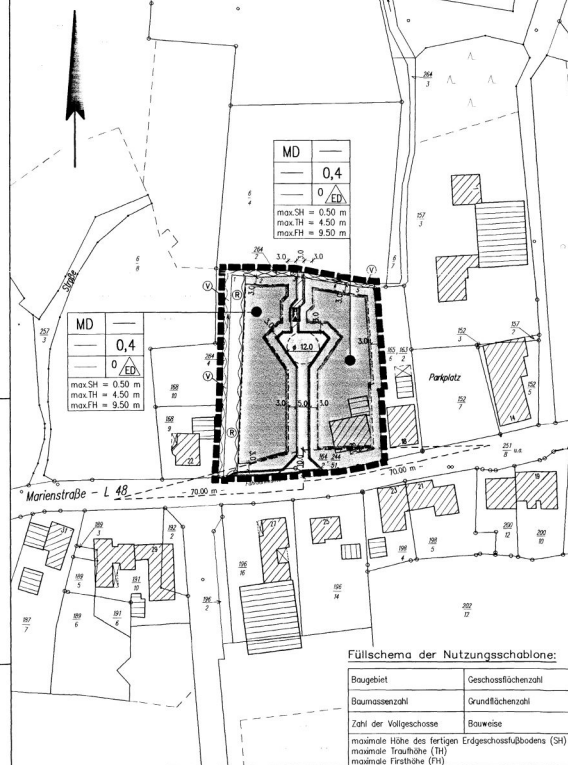
Oberlangen, den

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde -nicht- geltend gemacht worden.

Oberlangen, den

Bürgermeister



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)	maximale Traufhöhe (TH)
maximale Firsthöhe (FH)	

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
max SH = 0,50 m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens des Höchstmaß (Sockelhöhe)
max TH = 4,50 m maximale Traufhöhe des Höchstmaß
max FH = 9,50 m maximale Firsthöhe des Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
Vorfluter
Räumstreifen

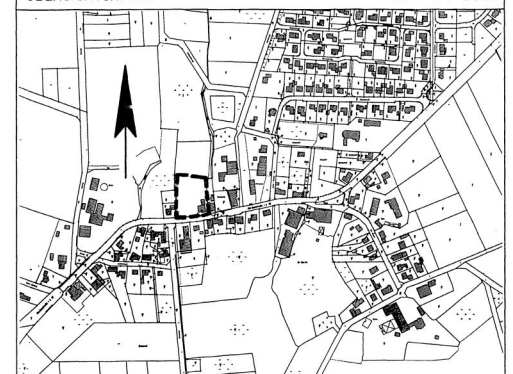
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH:

Sichtdreieck

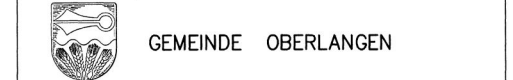
ÜBERSICHTSKARTE M.: 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Aufsichtsstelle Meppen
Am Neuhagenwäldchen 2
49716 Meppen
Telefon (0528) 8358 - 0
Telefax (0528) 8358 - 50

Bearbeitet: Meppen, den 26.02.2002
Machthild Hasenleder
Dipl. Ing. Landpfleger
K. K. K.

Gezeichnet: Voß
Gesehen: Hoff



Bebauungsplan Nr. 9 "ALTE GÄRTNEREI"
-Mit örtlichen Bauvorschriften-

Maßstab: 1 : 1000
Urschrift
Oberlangen, den .. 2002

Bürgermeister

1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. (1) BauGB)

- 1.1. Wohnheiten:
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind max. 2 Wohnheiten zulässig.
- 1.2. Höhe der baulichen Anlagen:
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse mittig vor dem jeweiligen Gebäude.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut zu verstehen.
- Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt.
- 1.3. Freizuhaltender Räumstreifen:
Der 5,00 m breite Grundstückstreifen ® entlang des in nördlicher Richtung fließenden Vorfluters an der Westseite des Plangebietes ist als Räumstreifen von Bepflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.4. Grünordnerische Festsetzungen:

- 1.4.1. Straßenbäume:
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist je 100 qm Straßenverkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum der angegebenen Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten.
- 1.4.2. Versickerung:
Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohngrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

2. Örtl. Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- 2.1. Die Hauptdächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° symmetrisch auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Anbauten bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
- 2.2. Die Breite der Dachaufbauten darf in der Summe 50 %, die der Dachabschnitte 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 0,7 m waagrecht gemessen einzuhalten. Die Höhe der senkrechten Ansichtsfäche der vorgeannten Bauteile ist auf 1,50 m zu begrenzen.

- 2.3. Die Außenwandgestaltung der Gebäude ist aus Ziegelverblendmauerwerk in roter, rot-bräuner oder brauner Farbgebung herzustellen. Für max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig.
- 2.4. Hauptdächer sind mit roten bis braunen Betonpfannen oder Tonziegeln einzudecken. Glasierte Dachdeckungsmaterial ist unzulässig. Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zugelassen.
- 2.5. Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecke der Pflanzliste 2 oder in einer max. Höhe von 1,20 m als Holzzaun herzustellen.

3. Hinweise

- 3.1. Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren von Funden) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - 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 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- 3.2. Sichtdreieck:
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jedem Bewuchs, jeder Bebauung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnkante der Straßen dauernd freizuhalten.

Pflanzliste 1

Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Crataegus laevigata (Röthorn)	Tilia cordata (Wittelnährde)
Fagus sylvatica (Röthbuche)	

Pflanzliste 2

Heckenpflanzen:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Buxus sempervirens (Ruchsbaum)	Fagus sylvatica (Röthbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)