



Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort
 Nordring 21 • 49733 Haren/Ems
 Tel.: 05032 - 50 35 15 Fax: 05032 - 50 35 16

Haren / Ems, den _____

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 18.08.2010, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung und der Begründungsentwurf haben vom 30.08.2010, bis 01.10.2010, (verschriftlicht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 15.11.2010, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2010, im Amtsblatt Nr. 3020/20 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung ist damit am 30.12.2010, rechtsverbindlich geworden.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Mängel in der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Bestandsangaben
 vorh. Bepflanzung

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl
 1 Zahl der Vollgeschosse
 max. OKF = 0,4 m
 max. FH = 9,50 m
 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossmuldbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4)
 Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Offene Bauweise
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
 Grünflächen = privat = öffentlich
 Zweckbestimmung:
 Raumstreifen für Gewässerunterhaltung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB; (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)

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

Textliche Festsetzungen:

- Zahl der Wohnungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelelementen 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 entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung, Ziffer 6.2) zu bepflanzen.
- Gärten und Nebengärten: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenfacingen Baugrenzen sind Gärten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengärten gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

6. Die Erweiterung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist erstens der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anstrich an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprengenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Dachabdeckung ist als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalddach symmetrisch auszubilden. Die Dachneigung muß zwischen 30° und 40° betragen. Diese Festsetzung ist nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche und sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO und Gärten gem. § 12 BauNVO sowie einseitig oder zweiseitig geneigte Flächen.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das Übrige auf dem privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 10 liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit daraus resultierenden, teilweise aufstrebenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder kühlgeschichtliche Bodenschichten (das können u.a. sein: Tongefäßschichten, Holzbohlenansammlungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Stanzkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) meldetortfrei und müssen der Behörde Wasser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Mängelhaftigkeit ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenschicht und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NBodSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverzüglich 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 (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oberlangen diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 15.11.2010, als Satzung beschlossen.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 08.04.2010, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" - 1. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2010, ortsüblich bekannt gemacht.

Oberlangen, den _____ Bürgermeister _____

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Oberlangen, Flur: 6, Maßstab: 1 : 1000, Antrags-Nr.: LA - 400/2004
 Die Veranlagung für rechtsgültige oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Stanzortplanstationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig; (§ 5 Abs. 3 Nr. 6; Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12. Dez. 2002 - Nr. 30/GBl. 2003 S. 5 -)
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 28.09.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalkarten ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Meppen, den _____

Gemeinde Oberlangen
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 10
"Erweiterung Fährnenstücke, Teil III" -
1. Änderung
 (gem. § 13 BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften

TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

- Urschrift -

Stand: 17.01.2011

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

Ausdruck vom: 17.01.2011