



Maßstab: 1 : 1.000

| | |
|--|-----------------------|
| WA2 2Wo | --- |
| --- | 0,4 |
| I | \circ \triangle E |
| max. TH 4,3 m | |
| max. FH 9,5 m | |
| max. OKF 0,5 m | |
| Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte | |

| | |
|--|-----------------------|
| WA1 2Wo | --- |
| --- | 0,4 |
| I | \circ \triangle E |
| max. TH 4,3 m | |
| max. FH 9,5 m | |
| max. OKF 0,5 m | |
| Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte | |



Gemeinde Oberlangen
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 12
"An der L 48"

mit örtlichen Bauvorschriften



TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

Stand: 04.11.2009
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort · Nordring 21 · 49733 Haren/Ems

Änderdruck vom Ad 11 2009

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschoßflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| maximale Höhen der baulichen Anlage | |

5/4

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben



vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|------------------|---|
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse |
| max. TH = 4,3 m | Traufhöhe als Höchstmaß |
| max. FH = 9,50 m | Firshöhe als Höchstmaß |
| max. OKF = 0,5 m | maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



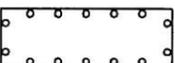
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußgängerbereich

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

6. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Sichtdreieck 10 / 70



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung Teilbereiche Lärmgutachten

Textliche Festsetzungen

- WA1 und WA2 - Allgemeines Wohngebiet** : Innerhalb der Wohngebietsflächen sind gemäß §4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Wohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Im **WA2** sind keine Bungalows zulässig. Als Bungalow gilt im Sinne dieser Festsetzung ein eingeschossiges, ebenerdiges Haus.
- Zahl der Wohnungen**: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen** : Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen 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.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) : Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für diese Strauch-/Baumpflanzung können folgende im Emsland heimische Arten verwandt werden:

Bäume

| | | | |
|-------------|---------------------|--------------|------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Sandbirke | Betula pendula | Stieleiche | Quercus robur |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher

| | | | |
|---------------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Zweiggriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata | Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna | Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Besenginster | Cytisus scoparius | Stachelbeere | Ribes uva-crispi |
| Faulbaum | Frangula alnus | Hundsrose | Rosa canina |
| Efeu | Hedera helix | Heckenrose | Rosa corymbifera |
| Wacholder | Juniperus communis | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa | | |

Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm;

Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

8. Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 53 dB(A) (Tag /Nacht) erreicht.

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

| Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) | Geschoss | Teilbereiche | |
|---|----------|------------------|-----------------|
| | | TB1 | TB2 |
| Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w, res}$) | EG u. OG | LPB III 35 dB | LPB II 30 dB |
| Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w, res}$) | EG u. OG | LPB III 35 dB | LPB II 30 dB |
| Südostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w, res}$) | EG u. OG | - | - |
| Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w, res}$) | EG u. OG | LPB III 35 dB | LPB II 30 dB |

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Südostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- Im Teilbereich 1 sind die Außenwohnbereiche südöstlich der Gebäude anzuordnen (in deren Lärmschatten).

Örtliche Bauvorschriften

1. Die **Dachausbildung** ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach symmetrisch auszubilden. Die **Dachneigung** wird wie folgt festgesetzt:
 - im **WA2**: zwischen 35° und 45°
 - im **WA1** zwischen 20° und 45°Diese Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO.
2. 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 Ansichtsfläche der vorgenannten Bauteile ist auf 1,5 m zu begrenzen.
3. Die **Außenwandgestaltung bzw. Fassade** der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
4. Die **Außenwandgestaltung bzw. Fassade** der Gebäude ist mit orts- und landschaftstypischem Ziegelverblendmauerwerk in rot, rotbraun oder braun herzustellen.
5. **Dacheindeckung**: Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
5. Die **Einzäunung des Grundstückes** darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Oberlangen erfolgen.
6. Ist eine **Grundstückseinfriedigung** beabsichtigt, so ist diese als lebende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) herzustellen.
7. **Versickerung von Oberflächenwasser**: Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten
5. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 48 im Nordwesten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.