

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauutzungs-Festsetzungen des Bebauungsplanes

Verordnung 2017

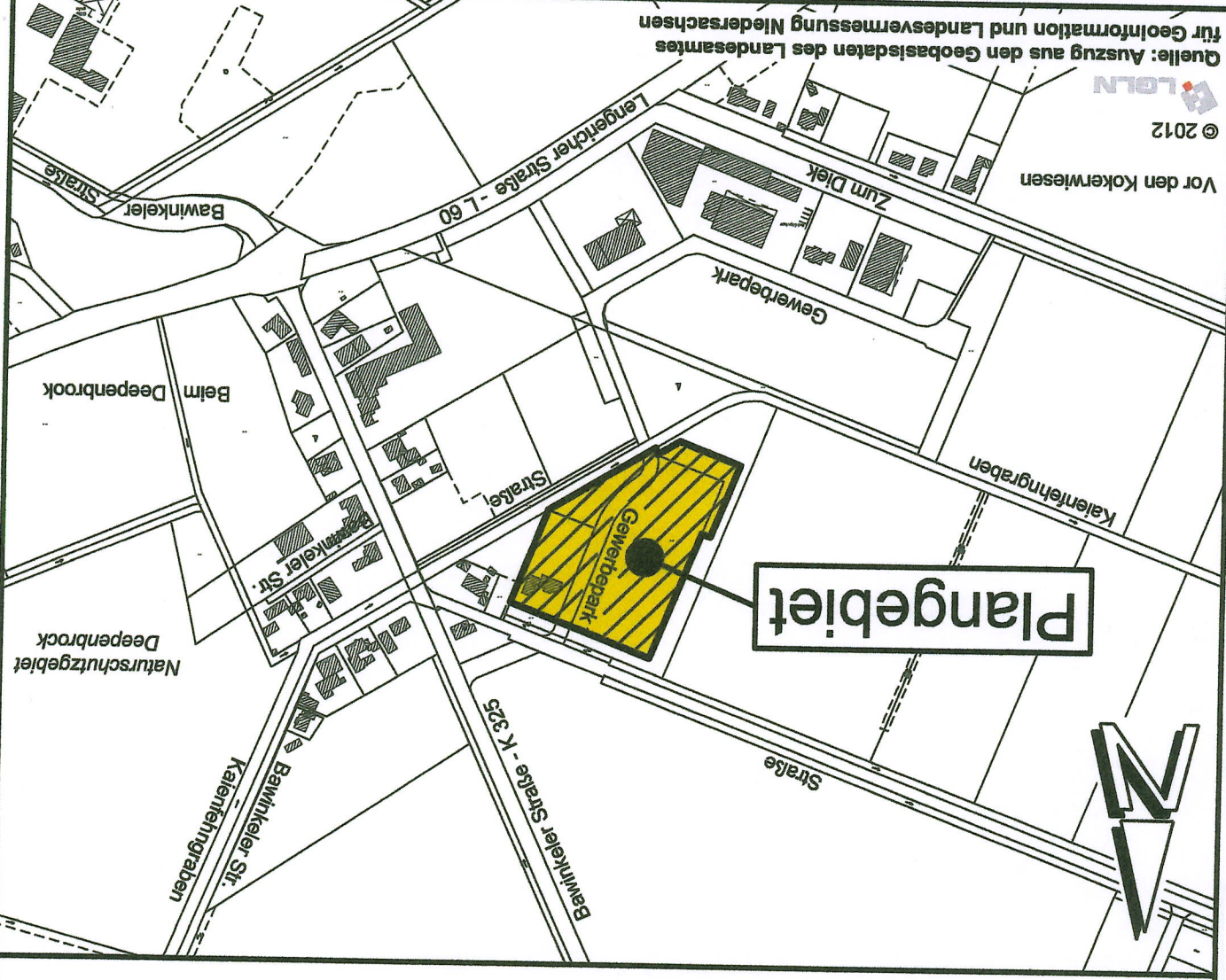
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
MI 0,6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche mit Flächenangabe
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 10,00 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
0	Offene Bauweise
Baugranze	Baugranze
Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche (OG)	Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche (OG)
Private Grünfläche (PG)	Zweckbestimmung: Private Grünfläche (PG)
Grünland	Zweckbestimmung: Grünland
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Geschossflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Grundfläche	Baumassenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Baugebiet	Grundflächenzahl	Bauweise

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Langen**  
Bawinkler Straße 4  
49838 Langen

## 2. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 11

„Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“  
Mit örtlicher Bauvorschrift  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BaUGB

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BaUGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BaUGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langen, den 21. JAN. 2022

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 7, 49757 Wente, Tel.: 05951 - 95 10 12

Wente, den 14.12.2021

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BaUGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BaUGB und § 3 Abs. 2 BaUGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BaUGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BaUGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BaUGB wurde vom 21. JAN. 2022 bis

Langen, den 21. JAN. 2022

Bürgermeister

Im Amtsbüro für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BaUGB am 15. MAR. 2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“, 2. Änderung, beschlossen hat.

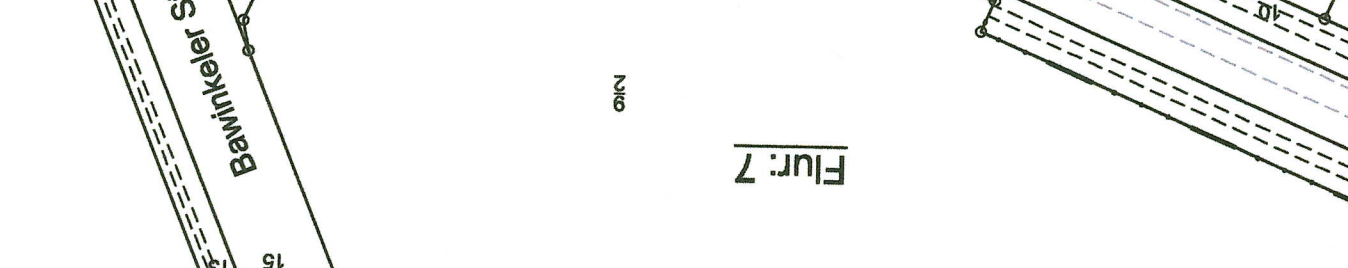
Langen, den 15. MAR. 2022

Bürgermeister

Inhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BaUGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BaUGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Langen, den 26. JAN. 2022

Bürgermeister



Flur 6

MI	0,6	H = 10,00 m
II	0,4	GR = 400 m²
OG		H = 12,00 m
GE	0,7	

Flur 7

MI	0,6	H = 10,00 m
II	0,4	GR = 800 m²
PG		H = 10,00 m

Nachrichtliche Übernahme:  
Gewässerstandsreifen gem. § 38 Abs. 3 BaUGB in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

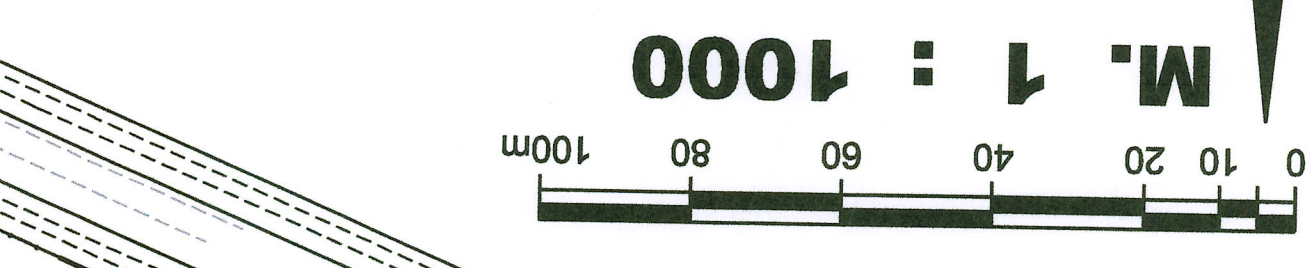
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Draintrö) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugruben in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3.1 **Hinweise**  
Aufhebung bestehender Festsetzungen

3.2 **Bedingungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen

3.3 **Artenschutz**  
Die Baulärtschutzberechnungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehäusen darf nur außerhalb der Brutzzeit der Gehäusenbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Federmause, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unzulässig vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4 **Nachrichtliche Übernahme**  
4.1 **Gewässerstandsreifen gemäß § 38 WHG**  
Entlang des Kaltehringgrabens (Gewässer II, Ordnung) ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerstandsreifen von jeglicher Anpflanzung, Entzünung und Bodenablagung freizulassen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2021

1.1 **Nutzungen im Plangebiet**  
Im Plangebiet sind Bordelle, Dirmenurkürme, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BAUNVO).

1.2 **Vergütungsstätten**  
Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Vergütungsstätten nicht zulässig.

1.3 **Einzelhandelsbetriebe**  
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als zu- oder untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Betriebes zulässig.

1.4 **Maximale Höhe baulicher Anlagen**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

1.5 **Private Grünflächen „Grünland“**  
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen (z. B. Tierunterstand, Futtermägen etc.) sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie z. B. befestigte Wegeflächen, bis zu einer Grundfläche von 800 m² bzw. 400 m² zulässig.

1.6 **Begrünung der Baugrundstücke**  
Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind auf je 1000 m² Grundstücksfläche drei hochwachsende Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem höchstzulässigen Laubbäum der potenziell natürlichen Vegetation zu ersetzen.

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
2021, GLN, Regionaldirektion Osnabrück-Mekpen

Landkreis Emsland  
Gemarkung: Langen  
Gemeinde: Langen  
Flur: 6  
Maßstab 1 : 1000

Obverm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karantli  
Geodätische Nr. 21 / 0544  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022

26. JAN. 2022