



Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschosflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhen der baulichen Anlage	

Maßstab: 1:1.000

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Längen hat in seiner Sitzung vom 19.01.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" und die Begründung haben in der Zeit vom 14.04. bis 15.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langen, den 01.12.2004

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Längen hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Haidberge" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langen, den 01.12.2004

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 "Haidberge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 "Haidberge" ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Langen, den 16.12.2004

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" nicht geltend gemacht worden.

Langen, den _____

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Langen, den _____

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Langen, den _____

Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichenerklärung

Bestandsangaben

vorhandene Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO); mit höchstens 2 Wohnungen, eine Wohnung je Doppelhaushälfte

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Fläche

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); mit höchstens 2 Wohnungen, eine Wohnung je Doppelhaushälfte

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

4,0 m TH Traufhöhe (als Höchstmaß)

10,0 m FH Firsthöhe (als Höchstmaß)

0,4 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

gepl. Transformatorstation

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

2. **WA-Allgemeines Wohngebiet und WS Kleinsiedlungsgebiet: Garagen und Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. **Ver- und Entsorgungsleitungen:** Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

4. **Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

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

6. **Der Bezugspunkt für die Traufhöhe** ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante des Sparrens.

7. **Flächen für die Wasserwirtschaft** mit der Zweckbindung Regenrückhaltebecken.

8. **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 unter Punkt 6.3.3 c der Begründung zu bepflanzen.

9. **Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluß an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

10. **Anpflanzungen auf den Baugrundstücken:** Pro 150 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubb Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und beim Abgang zu ersetzen. Für die Bäume und Obstbäume sind die unter Punkt 6.3.3 c 1 dieser Begründung aufgeführten Arten zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Die Dachausbildung** ist als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach symmetrisch auszubilden. Die **Dachneigung** muß zwischen 35° und 50° 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.

2. **Ist eine Grundstückeinfriedigung** beabsichtigt, so darf diese nur als lebende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen wie Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare) hergestellt werden. Ein zusätzlich auf der Grundstücksfläche verlaufender durchlässiger Holzzaun in einer maximalen Höhe von 1,0 m ist zulässig. An der Straßenseite sind allgemein Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m sowie ferner Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

3. **Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser** muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeile 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 Längen den Bebauungsplan Nr. 15 "Haidberge" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langen, den 01.12.2004

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Längen hat in seiner Sitzung am 21.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Haidberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langen, den 01.12.2004

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Längen, Gemarkung: Längen, Flur: 28, Maßstab: 1:1.000, Antragsbuch Nr.: L4-233/2003

Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 07.02.1987 - Nieders. GVBl. 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 01.09.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einzuholen.

Katasteramt Lingen (Ems), den 22. NOV. 2004

Planverfasser

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren/Ems, den 28.10.2004

Gemeinde Längen
Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 15 "Haidberge"

mit örtlichen Bauvorschriften

TK 25.000, Blatt 3410 Lingen (Ems) Ost; Maßstab: 1 : 25.000

Stand: Dezember 2004

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

Plangröße: 75 x 59,4 cm