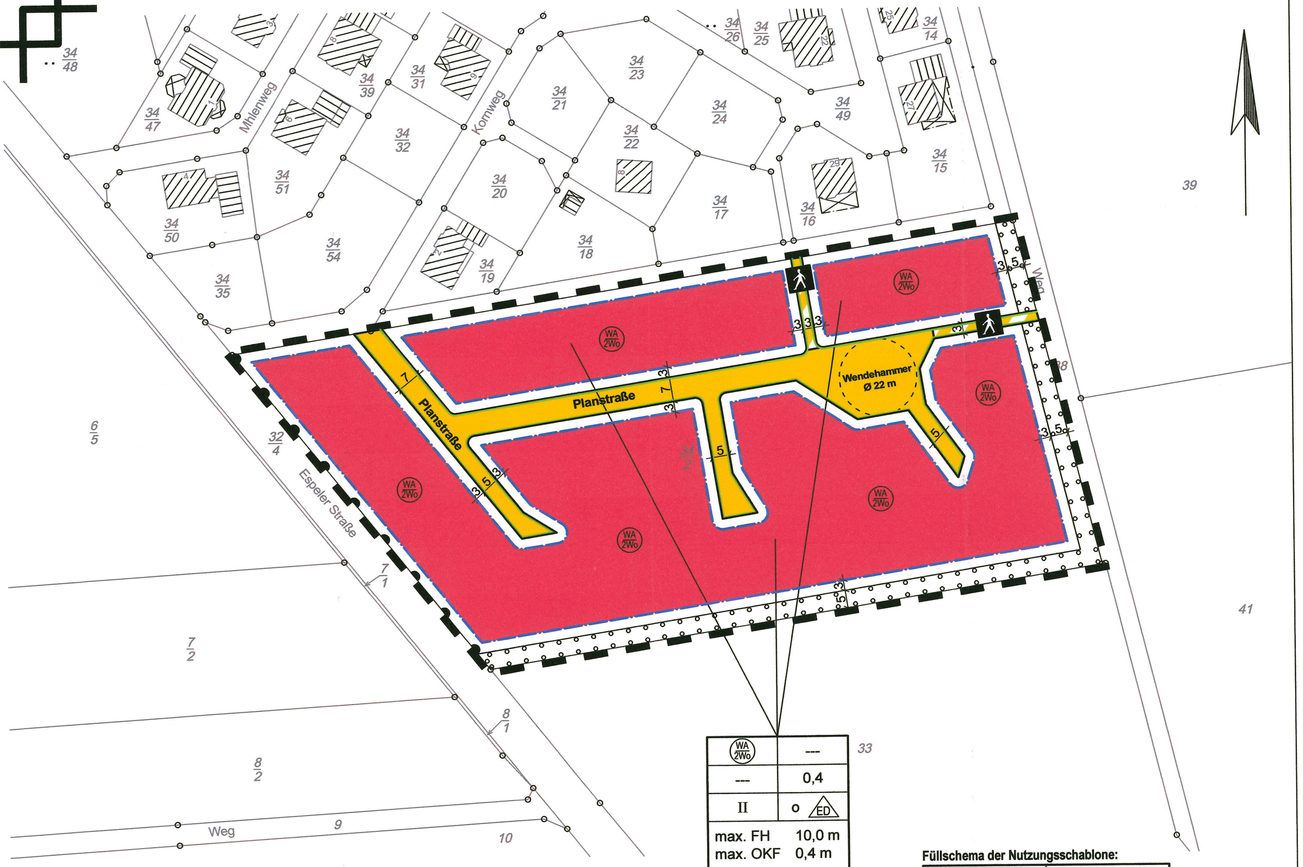


WA 2Wo	---
---	0,4
II	o ED
max. FH	10,0 m
max. OKF	0,4 m

Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

Maßstab: 1:1.000

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Dachneigung: Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 20° beträgt und die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 8,00 m beträgt. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO, untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
3. Ist eine **Grundstückseinfriedigung** 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 Grundstücksgrenze verlaufender durchlässiger Holzzaun in einer maximalen Höhe von 1,0 m ist zulässig. An der Straßenseite sind allgemein Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie ferner Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
4. **Oberflächenwasser**: Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Die im Geltungsbereich dieses Planes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet. ((§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) in der Sitzung am 24.06.2013 als Satzung beschlossen.

Langen, den 31. Okt. 2013 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 11.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langen, den 31. Okt. 2013 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2013 im Amtsblatt Nr. 25 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" ist damit am 15.11.2013 rechtsverbindlich geworden.

Langen, den 19. Nov. 2013 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" nicht geltend gemacht worden.

Langen, den 30. !!!! 2021 Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Langen, den 30. JULI 2021 Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Langen, den 30. JULI 2021 Bürgermeister

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 -)

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
II	Zahl der Vollgeschosse (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)

o Offene Bauweise
ED 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
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im WA-Gebiet sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Gebäude, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Gebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
2. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufluchet) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" sind Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Bau NVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche zu einer Breite von mindestens 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
3. Die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** darf nicht mehr als 0,40 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.
4. Die **maximale Gebäudehöhe** (Firsthöhe) beträgt gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens 10,00 m.
5. **Ver- und Entsorgungsleitungen** : Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.
6. **Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
7. **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 zu bepflanzen. Für die Strauch-/Baumpflanzung können folgende im Emsland heimische Arten verwandt werden:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Vogelkirsche	Prunus avium
Sandbirke	Betula pendula	Traubenkirsche	Prunus padus
Moorbirke	Betula pubescens	Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus~ robur
Rotbuche	Fagus svlvatica	Eberesche	Sorbus aucuqaria

Sträucher

Hasel	Corvlus avellana	Stachelbeere	Ribes uva-crispi
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa corymbifera
Besenginster	Cytisus scoparius	Ohr-Weide	Salix aurita
Faulbaurn	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Efeu	Hedera helix	Grau-Weide	Salix cinerea
Wacholder	Juniperus communis	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Schlehe	Prunus spinosa	Kriech-Weide	Salix repens
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		

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.
Folgende **Obstbäume** können hier alternativ verwandt werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten):
Apfel: Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel
Pflaume: Hauszwetschge, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann
Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirsche, Werdersche Frühe
Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche
Birne: Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trávoux, Großer Katzenkopf, Gute Luise, Doppelte Phillipsbirne
8. Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluß an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Langen, Gemarkung: Langen, Flur: 28, Maßstab: 1 : 1000
Antragsbuch Nr.: L4 - 58/12
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.02.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 29. Okt. 2013
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen
-Katasteramt Lingen-

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Haren/Ems, den 17.10.2013

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung vom 17.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II", und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge II" und der Begründungsentwurf haben vom 26.03.2013 bis 30.04.2013 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langen, den 31. Okt. 2013 Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 24.06.2013 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II" sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Langen, den 31. Okt. 2013 Bürgermeister

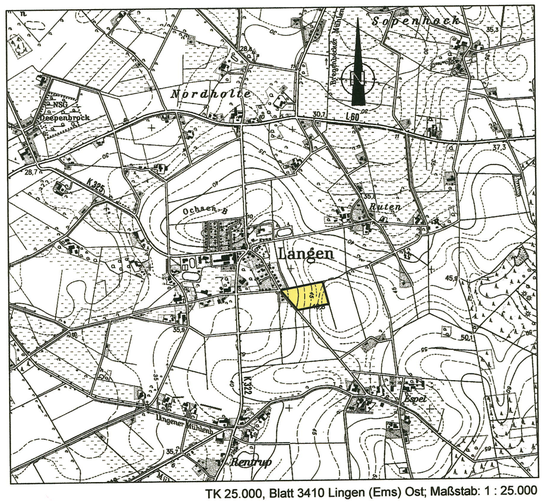
Gemeinde Langen

Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland

Urschrift

Bebauungsplan Nr. 22 "Haidberge II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



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

Stand: 17.10.2013

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