

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunungs-
verordnung 2017

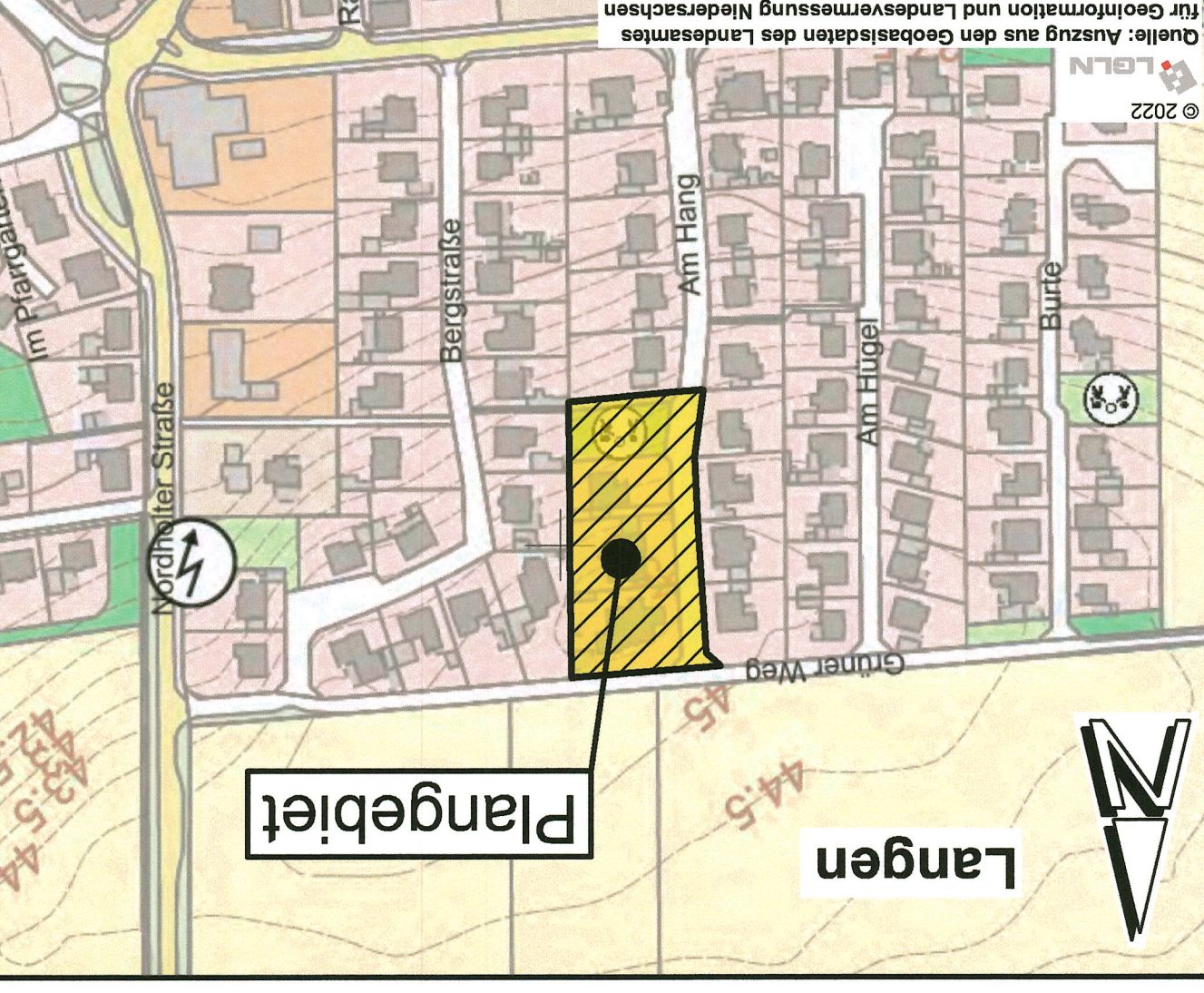
- Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,40m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 7,00m Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung
- Hier = Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Grundflächenzahl	Bauweise	Sockelhöhe Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Langen
Bawinkeler Straße 4
49838 Langen



Bebauungsplan Nr. 4

2. Änderung
"Auf dem Langer"
URSCHEFT

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BaugB

M. 1 : 500



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BaugB, BauVO 2017)

1.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Baugruben für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.
Im Plangebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.
Im Plangebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen dem Außenbereich des außenliegenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgebäl sowie untergeordnete Gebäudeerücksprünge und Gebäudeabteile ausgenommen.
Im Plangebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeabteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
Im Plangebiet entspricht für Gebäude mit einem Flach- oder Putdach die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,00 m.

1.2 **Grundflächenzahl**
Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauVO nicht zulässig.
1.3 **Zahl der Wohnungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaus maximal eine Wohnung zulässig.
1.4 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von bis zu 3 m zur Straße "Grüner Weg" und zur Straße "Am Hang" Garagen im Sinne des § 12 BauVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.5 **Grundrithische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BaugB)**
Je Wohnbaugrundstück ist ein höchstzulässiger Laubbaum oder ein höchstzulässiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baumliste:
Feldahorn, Schwarzerle, Carpinus betulus, Vogelkirsche, Amrus gluthosa, Fraxinus excelsior, Gemeine Esche, Quercus robur, Zitterpappel, Populus tremula
Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

2 **Örtliche Bauvorschriften (§ 8a BauVO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)**
2.1 **Cartengestaltung**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NbaucO als jeweilige Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m² groß ist.

2.2 Oberflächennasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anliegende Oberflächennasser ist auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Prallrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.3 **Freileitungen**
Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 **Hinweise**
3.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer" gemäß am 04.03.1976, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer", rechtskräftig seit dem 15.04.1982, außer Kraft.
3.2 **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen.
3.3 **Artesenschutz**
Die Bauarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzzeit der Freiflächen-Brutzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 **Artesenschutz**
Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgenden Rufnummern: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.
Die Bauarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächen-Brutzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Präambel

Auf Grund des 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BaugB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NbaucO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Langen, den 13. NOV. 2023
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung beschlossen.
Der Aufteilungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BaugB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Langen, den 13. NOV. 2023
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 7, 49757 Werthe, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werthe, den 18.09.2023

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BaugB und § 13 Abs. 2 BaugB und § 3 Abs. 2 BaugB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2023 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 haben vom 27.02.2023 bis 30.03.2023 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BaugB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BaugB und § 3 Abs. 2 BaugB öffentlich ausliegen.
Langen, den 13. NOV. 2023
Bürgermeister

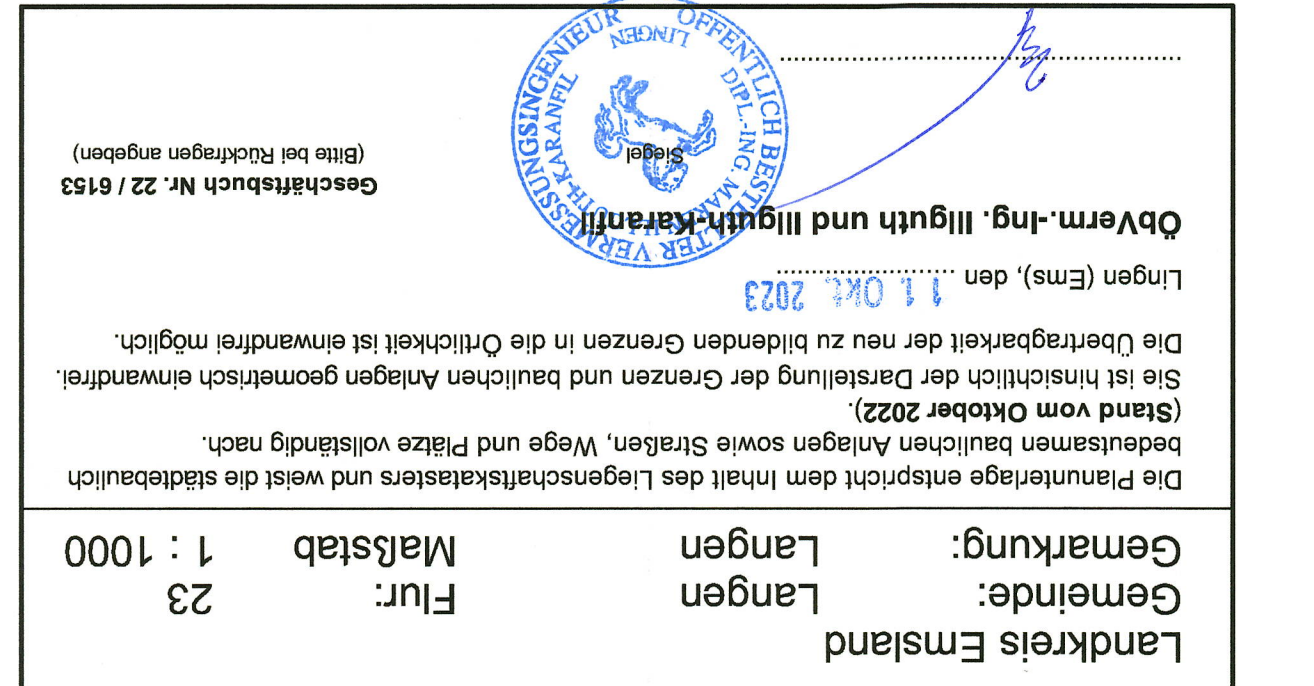
Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BaugB am 15. DEZ. 2023 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Langer", 2. Änderung, beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung in Kraft.
Langen, den 15. DEZ. 2023
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BaugB in seiner Sitzung am 18.09.2023 als Satzung (§ 10 BaugB) sowie die Begründung beschlossen.
Langen, den 13. NOV. 2023
Bürgermeister

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verkettungen von Vorschriften gemäß § 215 BaugB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BaugB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Langen, den 13. NOV. 2023
Bürgermeister

Kartengrundlage:
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022
Legenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
LGfN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Langen
Gemarkung: Langen
Flur: 23
Mastab 1 : 1000



Langen (Ems), den 1. Okt. 2023
Obverm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karant
Geschäftsblatt Nr. 22 / 6153
(Bitte bei Rückfragen angeben)