

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst  
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2020-07-29

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-07	Ev
gezeichnet	2020-07	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\LATHE-SG\219077\PLAENE\BP\bp\_bplan-24\_05.dwg(B-Plan)



**GEMEINDE NIEDERLANGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**"Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III"**

**(erneutes Verfahren)**

Entwurf

Maßstab 1 : 2.000



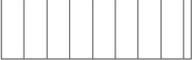
den-Fehns-Wiesen

Haferkamp

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
- OK max. maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte
- GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

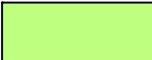
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze

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

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

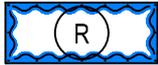
**9. Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)



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



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

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

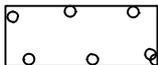


Flächen für Wald

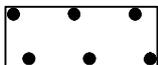
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

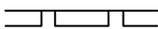
TF 2

Teilfläche 2 i.V.m. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen



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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Nutzungsregelungen gem. § 1 (4), (5) und (9) BauNVO

Innerhalb des Plangebietes sind landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet unzulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 1.2 Festsetzungen zur Emissionskontingentierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 1	66	51
TF 2	67	52
TF 3	68	53

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.

### 1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

#### 1.4 Öffentliche Grünfläche gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung „Unterhaltungstreifen“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Unterhaltung des Gewässers ist zwei Mal im Jahr eine Mahd zulässig.
- Die festgesetzte Grünfläche i.V.m. „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Siehe Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht)
- Die auf der festgesetzten Grünfläche i.V.m. „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gelegenen Vegetationsbestände sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

#### 1.5 Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.
- **Baumfällungen:** Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind Gehölze mit Stammdurchmessern > 30 cm vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen.
- **CEF-Maßnahme (Graureiher):** Der potentielle Verlust der Graureiher-Kolonie ist durch eine dauerhafte Sicherung von Gehölzen zu kompensieren, die mit Nisthilfen (Kunsthorste) ausgestattet werden. Die genauen Standorte sind im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festzulegen. Die Maßnahmen sind durch ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

#### 1.6 Herstellung Obstbaumwiese – Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Obstbaumwiese“ ist der vorhanden Gehölzbestand zu erhalten und eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung nach den folgenden Vorgaben anzulegen:

Einpflanzung locker verteilter Obstbäume. Als Qualität sind Hochstämme mit Stammdurchmesser 12-14 cm zu verwenden. Es sind als Standsicherung drei Holzpfähle als Dreibein anzubringen.

Bei den Obstgehölzen sind lokale Arten aus der Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht zu verwenden. Die Bäume erhalten mindestens 10 Jahre einen Erziehungsschnitt. Anschließend folgt die Phase der Erhaltungs- und Verjüngungsschnittmaßnahmen. Diese Gehölzschnitte sind mindestens alle 5 Jahre sicherzustellen. Die Pflege der Obstbäume ist durch fachkundiges Personal auszuführen. Die Pflege der Jungbäume umfasst neben dem Erziehungsschnitt der Krone folgende Maßnahmen:

- Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung,
- Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch Mulchen mit Entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs in der Anwuchsphase,
- Schutzmaßnahmen gegen möglichen Verbiss durch Wild und Weidevieh,
- Wässerung im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit

### 1.7 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ersatz (externe Kompensation in Höhe von 24.179 WE) der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird – soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden – gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Ersatzflächenkatasters „Flächenpool Niederlangen“ ausgeglichen.

## 2. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und SONSTIGE HINWEISE**

### 2.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

### 2.2 Immissionsschutz

**Straßenverkehr**

Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

### 2.3 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil II“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 für die überplanten Flächen unwirksam.

### 2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.