



### Planzeichenerklärung

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

**I. Bestandsangaben**

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

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

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochmaß)
  - 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

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsf lächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie

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

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

- 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)
  - Teilfläche 2 i.V.m. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

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

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 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 Verkaufsstellen für Eigenprodukten eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle 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 <sub>eq</sub> , tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L <sub>eq</sub> , 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<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büroräumlichkeiten 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**

- Baufeldrämung: Die Baufeldrämung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.
- Baumfällungen: Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit 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 Begleitung 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 (Kunsthörste) 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 vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und eine Streubstwiese 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 Plangebietes ausgeglichen werden - gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Ersatzflächenkatasters „Flächenpool Niederlangens“ 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, Holzkohlenansammlungen, 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 Denkmalbehörde 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 Straßenbaustandortunterhaltung Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**2.3 Überplanung bestehender Bebauungspläne**  
 Der 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 Niederlangens oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangens diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ (erneutes Verfahren), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangens, den ..... (SIEGEL) .....  
 Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangens, den .....  
 Gemeindedirektor

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde : Niederlangens  
 Gemarkung : Niederlangens  
 Flur : 42

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 126/2019; Stand vom 10.05.2019). 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.

Meppen, den .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Meppen - (SIEGEL) .....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Niederlangens, den .....  
 Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Niederlangens, den .....  
 Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ (erneutes Verfahren) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Niederlangens, den .....  
 Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Niederlangens, den .....  
 Gemeindedirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerhorst Tel 05407/7890-0 • Fax 05407/7890-88	2020-07	Ev
	2020-07	Hd

Plan-Nummer: H:\LATHEN-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 : 1.000